

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-656

12.7.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Ny avhendingslov – lekkasje fra pipe – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1961 ble solgt for kr 1,25 mill., og overtatt av kjøper den 25.7.22. Fritidsboligen ble markedsført med enkel standard, hvor det var påregnelig med kostnader til vedlikehold, oppgraderinger og moderniseringer. Taktekking, nedløp og beslag var opplyst å være fra 2004, og bygningsdelene ble vurdert til "mørk" TG 2 med opplysninger om bl.a. fuktmerker i himlingen innvendig. Videre ble takkonstruksjonen vurdert til TG 3, med opplysninger om merker etter fukt rundt skorsteinen og i himling på soverom, samt fuktutslag innvendig på sanitærrom. Takstmannen opplyste at de registrerte skadene i takkonstruksjonen måtte påregnes utbedret, og anslo kostnadene til kr 100 000 – 300 000. Pipen ble vurdert til "mørk" TG 2, med anbefaling om å montere heldekkende beslag på skorstein over tak. Kjøper stilte selger spørsmål om takets tilstand før salget, og selger redegjorde for sin oppfatning av tilstanden, bl.a. at taket var i *"noenlunde god kondisjon"*. I september 2022 avdekket kjøper fuktighet i veggen på et av soverommene ved skraping av malingen. Fuktigheten viste seg å komme fra en lekkasje fra pipen. Kjøper anførte at lekkasjen måtte anses upåregnelig i lys av opplysningsbildet og selgers tilbakemelding før salget, og at både selger og takstmannen hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at forholdet måtte anses å være i tråd med opplysningene før salget, og at selger ikke kjente til lekkasjen utover det som var opplyst. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 98 000, takstutgifter kr 23 313, samt advokatkostnader kr 109 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra pipe, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle fritidsboligen ble oppført i 1961.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

STANDARD:

Fritidsboligen er å anse som en enkel sommerhytte, og det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Taktekking – TG 2 (mørk)

Taket er tekket med profilerte stål/aluminiumsplater.

Alder: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskader i himling inne i hytta.

Takfall er lavere enn 14°, nær flatt i krum i takplater, og ved lavt takfall er det begrenset med egnede produkter til bruk.

Eier opplyser om at det er benyttet Decra takplater.

Det er registrert råteskader i vindski mot syd.

Det er registrert vekst av mose på taktekkingen.

Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.

Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes ved registrerte avvik, og taktekket kan påregnes lagt om med tiden.

Nedløp og beslag – TG 2 (mørk)

Takrenner og nedløp består av stål.

Beslag på vindusbrett, israft og fotbeslag montert på skorstein.

Alder: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er registrert merker etter fukt rundt skorsteinen.

Avvik på snøfangere vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Normal slitasje på takrenner, nedløp, og beslag med referanse til alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke opplyst om problemer med takras eller ising på tak. Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner/nedløp ved befaring.

Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.

Overflater – TG 1

Variert alder og kvalitet på innvendige overflater.

Gulv er dekket med behandlede tregulv, parkett, og belegg.

Vegger er dekket med malt panel.

Himlinger/tak er dekket med malt panel.

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold - oppgradering av enkelte innvendige overflater med tiden.

Det kan stedvis påregnes overflateavvik på innvendige overflater.

Takkonstruksjon/Loft – TG 3

Takkonstruksjonen er fra byggeår.

Taktypen består av pulttak.

Takkonstruksjonen består av taksperrer.

Takkonstruksjonen antas å være noe/intet isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er ikke tilfredsstillende lufting i konstruksjonen, noe som kan medføre kondens i konstruksjonen. Det er ingen mulighet for besiktigelse av takkonstruksjonen, fordi den er kompakt.

På sanitærrom ble det registrert / indikert fukt i konstruksjonens innside, og fuktskader ved vindu og tak/vegg.

På utsiden er det merket etter fukt og det er registrert råteskader i gesims/takets underside.

Det er registrert fuktskader rundt skorsteinen og i himling på soverom ved sanitærrom, men det ble ikke indikert fukt ved befaringen.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedring av registrerte skader i takkonstruksjonen, samt utbedring av lufting i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat : 100 000 – 300 000

Pipe og ildsted – TG 2 (mørk)

Skorsteinen består av teglstein.

Montert åpen murt peis i stue.

Skorstein feies fra tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det har ikke vært kontroll av fyringsanlegget.

Spjeld i peis står ikke stabilt i lukket posisjon.

Ikke tilfredsstillende avstand mellom treverk i kjøkkeninnredning og røykkanal.

Tiltak

- Tiltak:

Skorsteinen kan påregnes rehabilitert med ny innvendig røykkanal med tiden, med referanse til alder.

Det anbefales å montere heldekkende beslag på skorsteinen over tak.

Eier opplyser om at (brannvesen) har varslet tilsyn i uke 31-32 inneværende år.

Selger opplyste å ha eid fritidsboligen siden 2017, og i egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i tak eller fasade.

Det ble fremlagt korrespondanse mellom megler og kjøper den 7.7.22, hvor kjøper spurte:

Taket:

- Er taket tett uten vanninntrenging nå?
- Hvor lenge vil det vare slik det er nå med Decraplater?

Soverom innerst:

Vi glemte å dra fram sengen mot yttervegg, er det helt fint bak der mtp. ev. fukt fra yttervegg inn mot fjell?

Sanitærrom:

Er Fukten grunnet bruk eller lekkasje?

Megleren videreformidlet svaret fra selger til kjøper:

Svar på spørsmål fra selger:

Taket: vi har ikke lagt merke til vanninntregning selv, det var det takstmann som påpekte og da kun litt på fremside av pipe. Når det er sagt så var jeg i forkant på taket av takstmann og brukte høytrykkspyler, dette kan ha noe med fuktangivelse å gjøre. Jeg mener taket skal være i noenlunde god kondisjon siden det ikke er mange år siden Decra ble lagt. Samme med pipebeslag rundt foten av pipe. Om man vil kan man selvsagt få en blikkenslager til å helbeslå pipe med blekk som vil være det beste.

Soverom innerst, vi har aldri selv erfart fukt på soverommet det er snakk om eller noen av de andre.

Sanitærrom. Vi har ikke erfart fukt der. Og det har ikke vært vann i bruk uten til sporadisk tannpuss og ansiktsvask. Mulig takstmann fikk noe utslag mot yttervegg, husker ikke hva som ble antydnet der i takst.

Fritidsboligen ble solgt for kr 1,25 mill., og overtatt av kjøper den 25.7.22.

Den 10.9.22 skulle kjøper pusse opp overflater på et soverom, og oppdaget ved skraping av malingen at treverket var fuktig. Kjøper meldte forholdet inn til sin bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport datert 12.9.22 fra bygningssakkyndig G:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett yttertak. Så ingen typiske skader på Decra tak, men slik stålplatetak kan monteres ned til 12gr. Forsikringstaker fortalte at det er 14gr helling på dette taket. Tenker dette er en skade som har pågått over flere år. Dette på grunnlag av hva jeg ser som feks. Paneler er sprekt opp på vegg under skade i tak. Utvendig ser man samme sprekt paneler.

Bygningsforsikringen avslo kravet den 13.9.22 under henvisning til at skaden hadde pågått over flere år, og dermed oppstått før forsikringstiden.

Kjøper reklamerte overfor selger per e-post den 20.1.23, og etter det opplyste deretter via rekommandert brev. I reklamasjonen hadde kjøper estimert kostnadene til kr 215 000 etter samtale med en slektning som var bygningsteknisk rådgiver, og krevde kr 150 000 som en minnelig løsning. Ifølge kjøper fikk de ikke svar på e-posten, og brevet kom i retur som uavhentet. Kjøper meldte deretter saken direkte til foretaket den 20.3.23.

Skaden ble videre meldt til selgers bygningsforsikring, som i e-post datert 20.4.23 opplyste at kjøper ikke hadde krav på å få dekket lekkasjen under selgers polise.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstmann I. datert 21.6.23:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vanntrenging gjennom utett yttertak.

Det er med overveiende stor sannsynlighet for utettheter i pipebeslag. Pipe er bygget i teglstein, og har et halvdekkende beslag. Erfaringsmessig vet man at eldre teglstein kan trekke fuktighet, som igjen kan følge innsiden av beslaget ned i underliggende konstruksjoner. Innvendig ser man spor etter fuktighet i området rundt pipe, hvor maling har løsnet og flasser av. Det samme kan man se i lavereliggende himling i soverom 2 og 3, samt bad og wc. I stuen fremstår det som det er flikkmalt langs pipe, og videre nedover himling, langs taklist.

Flikkmalingen fremstår ikke som ny, og har en avvikende fargenyanse og glans.

Innvendig er det synlige følgeskader etter vann i området rundt pipe, og i lavereliggende konstruksjoner.

Skadeomfanget har med overveiende stor sannsynlighet utviklet seg over tid, og blitt gradvis større.

Utettheten i pipebeslag/teglsteinspipe har trolig oppstått før nåværende eier overtok eiendommen.

Takstmannen vurderte at nødvendig utbedring besto av nytt pipebeslag, samt tørking og ny overflatebehandling innvendig, og estimerte utbedringskostnadene til rundt kr 98 000.

Takstmannen hadde videre besvart konkrete spørsmål fra kjøper, og vurderte det med "*overveiende stor sannsynlighet*" at selger hadde kjent til fuktproblemer inne i hytten.

Takstmann I. viste til selgers svar på kjøpers spørsmål før salget, som han opplevde som unnvikende.

Kjøper fremla videre dokumentasjon på arbeidet som ble utført på taket i 2004.

Foretaket beskrev følgende om selgers kunnskap:

I forbindelse med den fremsatte reklamasjonen tok selskapet kontakt med selger, som opplyste at de hverken var kjent med utett tak eller en lekkasje fra taket. Det er følgende også krysset av "nei" i egenerklæringsskjemaets pkt. 10, på spørsmål om selger hadde kjennskap til utettheter ved tak.

Kjøper anførte at lekkasje fra pipe utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Soverommet der kjøper først avdekket fukt, var et annet soverom enn det som ble bemerket ved salget. Kjøper foretok en aktsom undersøkelse før salget, og kjøper kunne ikke vurderes som uaktsom når ikke engang skadetakstmann G. fant at lekkasjen stammet fra pipen. Fritidsboligen var i klart dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ved salget, på grunn av den pågående lekkasjen med behov for akutte tiltak. Selger måtte videre anses å ha vært kjent med lekkasjene, og avkryssingen i egenerklæringsskjemaet måtte også anses uriktig. Opplysningene om takets tilstand var irrelevant, all den tid det var pipen som var utett. Fuktmerker tilsa heller ikke at det var en pågående lekkasje, og kunne stamme fra en tidligere fuktinntrengning som var tettet. Tak og beslag hadde lengre levetid igjen, og selger forsikret kjøper om at taket var tett. Det var flere opplysninger som manglet i tilstandsrapporten.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag/erstatning for nedgang i omsetningsverdien på kr 98 000, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. I tillegg krevde kjøper takseringskostnader på kr 23 313, og juridiske kostnader på kr 109 500.

Forsikringsforetaket har anført at lekkasjen ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Forholdet var i tråd med det som var kjent for kjøper før salget, jf. avhl. § 3-10. Det ble opplyst om flere feil ved taket, samt fuktskader, og at disse måtte utbedres til en kostnad opp til kr 300 000. Forholdet kunne heller ikke anses upåregnelig i lys av opplysningsbildet, og det forelå ikke et verdiminus ettersom boligen ble solgt for kr 70 000 under prisantydning. Det var ikke sannsynliggjort at selger skulle ha kjent til at det var lekkasje fra taket, og en opplysningssvikt kunne uansett ikke antas å ha virket inn på avtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at lekkasjen ikke utgjorde et upåregnelig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-2, og at det heller ikke var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger fra selger eller selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 grunnet lekkasje fra pipen på fritidsboligen oppført i 1961.

Nemnda tar først stilling til om fritidsboligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente ved salget, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering til at lekkasjen ikke kan anses som et slikt upåregnelig avvik fra hva kjøper måtte forvente, og at det følgelig ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I vurderingen heter det:

Riktignok ble det opplyst om at taket og beslagene var fra 2004, og selger opplyste ikke konkret om kjennskap til at det var en pågående lekkasje fra pipen som hadde vært til stede over tid. Dette kunne tale for at en slik lekkasje utgjør et avvik fra det opplyste.

Likevel ble det etter sekretariatets oppfatning gitt betydelige risikopplysninger om både taket og takkonstruksjonen, og sekretariatet kan ikke se at disse risikopplysningene må anses irrelevante i vurderingen av om lekkasjen fra pipebeslaget måtte anses påregnelig.

Det vises til at det ble opplyst om fuktskader rundt skorsteinen, samt fuktskader i himlingen innvendig på soverom ved sanitærrom. Riktignok opplyste takstmannen at det ikke ble indikert fukt på disse punktene ved befaringen, men takstmannen opplyste heller ikke at han vurderte at skadene skyldtes en eldre lekkasje som var tett. Dette må etter sekretariatets oppfatning anses som kjøpers antakelse, og vi kan heller ikke se at selger forsikret kjøper om at det ikke forelå noen aktiv lekkasje slik kjøper anfører. Selger opplyste kun om egne opplevelser og vurderinger, og selgers egenopplevelse kan etter sekretariatets oppfatning ikke anses som noen garanti for at det ikke kunne foreligge skader i konstruksjonen. Takstmannen vurderte takkonstruksjonen inkludert fuktskadene til TG 3 og taktekkingen til mørk TG 2, og angivelsen kan vanskelig tolkes som en friskmelding av fuktskadene fra takstmannens side.

Selger knyttet tvert imot fuktskadene ved skorsteinen opp mot nylig fuktpåkjennning ved høytrykkspyler på taket, som etter sekretariatets oppfatning tilsa at selger mente at fuktinntrengningen kunne ha oppstått nylig. Selv om selger mente at taket var i "noenlunde god kondisjon", opplyste også selger om at det ville være en bedre løsning å endre beslagsløsningen rundt pipen. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed ta høyde for at det kunne foreligge en utetthet rundt pipen, som det ville være hensiktsmessig å utbedre. Også takstmannen anbefalte konkret å montere heldekkende beslag på skorstein over taket.

Takstmannen opplyste videre om registrert fukt i konstruksjonen på sanitærrommet, samt fuktskader ved vindu og tak/vegg. For disse forholdene var det altså opplyst om konkret fuktutslag, og vi kan dermed ikke se at kjøper hadde forventning om at områdene var tørre, eller at fuktmerkene stammet fra en eldre og utbedret lekkasje. Takstmannen opplyste deretter at alle de påviste skadene (herunder også fuktskadene ved pipen) måtte utbedres, og anslo de totale kostnadene til mellom kr 100 000 og kr 300 000. Det bemerkes at TG 3 indikerer "store eller alvorlige avvik", "funksjonssvikt eller sammenbrudd", som må påregnes utbedret "straks eller innen kort tid". Vi kan dermed heller ikke se at det måtte anses upåregnelig at arbeidet oppstilt av takstmannen måtte gjøres umiddelbart etter overtakelse, eller at kjøper hadde berettiget forventning om at fuktskadene ikke medførte et akutt utbedringsbehov.

Vi kan videre ikke se at kjøpers spørsmål til selger før kjøpet kan være egnet til å tilsidesette takstmannens vurdering og opplysninger om fuktskader og fuktig konstruksjon. Det bemerkes at selger opplyste at sanitærrommet i deres eiertid ikke hadde blitt utsatt for noe særlig fuktpåkjennning ved deres bruk, slik at kjøper måtte påregne at den påviste fukten ikke stammet fra selgers bruk. Ettersom kjøper spurte om fukten var grunnet "bruk eller lekkasje", måtte kjøper på bakgrunn av selgers svar påregne at fukten altså kunne stamme fra "lekkasje".

Kjøper spurte videre om det innerste soverommet var helt fint bak sengen med tanke på fukt fra yttervegg mot fjell, hvor selger opplyste at de selv ikke hadde opplevd noe fukt ved sin bruk. Igjen kan vi ikke se at opplysninger om at selger ikke hadde avdekket fuktinntrengning i sin eiertid, kan tilsidesette takstmannens fagkyndige vurdering om at også drenering, krypkjeller, etasjeskille og tilliggende konstruksjoner var beheftet med fuktrisiko og påregnelige tiltak med høye kostnader.

På bakgrunn av det ovennevnte kan vi altså ikke se at det var upåregnelig med lekkasje fra pipebeslaget med påfølgende fuktighet innvendig, i lys av det totale opplysningsbildet. Riktignok kan det fremstå noe uheldig at innvendige overflater ble vurdert til TG 1, men vi bemerker at det også ble opplyst om noe vedlikehold- og oppgraderingsbehov, samt konkrete opplysninger om fuktskader og fuktighet. Vi forstår det slik at det i all hovedsak kun er nødvendig med opptørking og maling av overflatene, samt nytt gulv lokalt på det ene soverommet. Ifølge takstmann I. synes han "at "TG 2 – avvik som ikke krever umiddelbare tiltak" er mer riktig" for overflatene, og vi kan dermed heller ikke se at I. mener at overflatene hadde en slik tilstand at det forelå vesentlige avvik hvor umiddelbare tiltak måtte anses nødvendig. Vi forstår det også slik at det ved I. sin befarings var avdekket et noe større omfang av fukt og utbedringsbehov, enn det takstmannen ved salget hadde kunnskap om. Det bemerkes at angivelse av tilstandsgrad til en viss grad er avhengig av takstmannens skjønn, og sekretariatet finner at det avdekte utbedringsbehovet samlet sett må anses innenfor hva kjøper måtte påregne i lys av det totale opplysningsbildet – til tross for at innvendige overflater altså ble angitt til TG 1. Vi viser videre til at I. var på befarings over ett år etter takstmannen ved salget, og at tilstanden på overflatene kan ha endret seg til det verre på den tiden.

I lys av at takstmannen anslo nødvendige utbedringskostnader for avvik ved takkonstruksjon og innvendige fuktskader til mellom kr 100 000 og kr 300 000, kan vi heller ikke se at det avdekte skadeomfanget på kr 98 000 må anses upåregnelig, selv om dette kun gjelder deler av skadene takstmannen påpekte ved salget. Vi kan heller ikke se at forholdet må anses upåregnelig som følge av at de innvendige fuktskadene hadde en noe større utstrekning enn takstmannen avdekket ved sin befarings.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering. I likhet med sekretariatet, har nemnda altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Nemnda understreker at den må vurdere saken på bakgrunn av middelbar bevisførsel, og ut fra sakens dokumenter kan ikke nemnda se at det kan legges til grunn at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget. I nemndsansmodningen er det redegjort for nedbørsmengden i det aktuelle området i september 2022. Nemnda kan imidlertid ikke se at opplysningene er egnet til å rokke ved sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort at *"lekkasjen har vist seg på en slik måte at den var synlig ved alminnelig bruk av boligen – i alle fall ikke utover det som allerede var opplyst av synlige fuktskader og fuktutslag på enkelte rom"*.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).