

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-683

19.8.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra yttertak – TG 3 – opplyst om utbedret lekkasje – opplyst om "hull i takstein" – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1982 ble solgt for kr 3,21 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.23. Ved salget ble det opplyst om "*en fin*" enebolig, med yttertekking fra byggeår. I tilstandsrapporten ble det påpekt stor slitasje og høy alder på taktekkingen. Det ble opplyst om flere sprekker i takstein, og det var inntatt et bilde i tilstandsrapporten av "*hull i takstein*". Punktet ble gitt TG 3 med opplysning om at utskiftning av tekking og utbedring av skader måtte påregnes, til en estimert kostnad på mellom kr 100 000 og 200 000. Loft ble gitt delvis TG 1 og TG 2, og det ble opplyst om løse undertaksplater og at lekkasjevann kunne føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Fuktmerker ble observert, men det ble ikke registrert forhøyede verdier. Selger opplyste i egenerklæringen at en lekkasje fra taket var utbedret av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det hadde oppstått lekkasje på det samme stedet som selger opplyste å ha utbedret. Kjøper anførte at lekkasjen utgjorde en mangel ved eiendommen som selger måtte bære risikoen for. Kjøper hadde en berettiget forventning om at lekkasjepunktet var tettet av faglærte, og det var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om forholdet. Foretaket viste til at det var gitt konkrete opplysninger om høy og tilstedeværende risiko for lekkasje, og at forholdet ikke var upåregnelig på bakgrunn av tydelige risikoopplysninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 177 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1982.

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

[Adresse] er en fin enebolig over ett plan med barnevennlig beliggenhet og gangavstand til "alt".

I tilstandsrapporten fremgikk det at "overflater vegger/undertak" og "overflater gulv" på boligens loft ble gitt TG 2. Fra rapporten hitsettes:

Overflater vegger/undertak Det observeres undertaksplate som henger ned mellom to taksperrer. Tekking er synlig fra undersiden. Eventuelt lekkasjevann her kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Overflater gulv Det observeres fuktmerker på gulv ved yttervegg mot øst. Ukjent årsak. Til informasjon ble det utført fuktmåling med pigg i treverk i fuktmerker. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16.

I tillegg ble følgende bygningsdeler på loftet gitt TG 1: inspeksjonsmulighet, konstruksjonsoppbygging, kontroll av diffusjonssperre, og statikk.

Ved boligens yttertak ble følgende punkter gitt TG 1: Inspeksjonsmulighet, takvinkel/takform, konstruksjon takgjennomføringer, gesimsløsninger, detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner, skorsteiner over tak. Videre har takstmannen gitt "beslag, renner, nedløp og snøfangere" TG 2 og kommenterte følgende:

Det er stedvis registrert slitasje på renner og nedløp. Kostnader for utbedringer bør påregnes.

Boligens "taktekking (undertak, lekter og yttertekking)" ble gitt TG 3, og takstmannen har kommentert:

Det er registrert stor slitasje og høy alder på taktekkingen. Bygningsdelen har skader som følge av dette. Det observeres blant annet flere sprekke takstein, stedvis mosevekst på taket samt hull i en takstein. Utskiftning av tekking og utbedring av skader må påregnes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for bytting av takstein på hele taket.

Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 – 200 000

I tilstandsrapporten var det inntatt bilder av taktekkingen, med. bl.a. følgende bildetekst:

Hull i takstein.

Flere sprekke takstein under stigetrinn.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2004. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade har selger svart "ja", og kommentert:

utbedret lekkasje i tak ved soverom/overbygd uteplass.

Selger opplyste at det var utført arbeid på taket av et navngitt firma, og oppga:

tettet undertak og byttet beslag i overgang mellom tak over soverom og overbygg uteplass. 10.3.22

Boligen ble solgt for kr 3,21 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.23, og overtatt av kjøper den 8.7.23.

I tiden etter overtakelsen oppdaget kjøper at yttertaket var utett. Det ble avdekket lekkasje i forbindelse med vanninntrengning i stuen, samt fukt og mugg på soverommet. I tillegg oppdaget kjøper at takstein lå skjevt og at det var glipper på beslag. Kjøper reklamerte overfor selger den 17.7.23 og 21.8.23

Kjøper har fremlagt befaringsrapport fra T. AS med befaringsdato den 7.8.23. I rapporten ble det påpekt at himling var i ferd med å dette ned, og at det var påvist en aktiv lekkasje over soverom hvor de to takflatene møttes. Videre fremgikk:

3) Beskrivelse av påklagd forhold

Bakgrunn: Ifølge selgers egenerklæringsskjema ble det av fagfolk i mars 2022 foretatt utbedring av undertak og beslag i overgang mellom tak ved soverom og overbygd uteplass mens taktekking på generelt grunnlag er gitt TG 3 i Tilstandsrapport. Kort tid etter overtagelse oppdaget ny eier at det rant vann inn via himling på nevnte soverom samt tilstøtende del av stue.

Vurdering av følgeskader: Bilde til høyre er tatt fra hjørne nordvest i stue og mot det som tidligere var et soverom, dør til soverom 1 er merket med ett 1-tall, bilde er kun ment for at bruker av rapporten lettere skal kunne orientere seg. Himlinger i del av stue som tidligere var soverom, samt i soverom 1 er med malte gipsplater. Som det kommer frem av bilder på en av følgende sider er gipsplater inne på soverom 1 i ferd med å dette ned som en følge av kraftig fuktbelastning over tid. Ved bruk av fuktmåler Type Protimeter MMS 2 med fuktpigget ble det fullt utslag inne på soverom 1 mens det rundt begge vinduer samt i himling i tidligere soverom kunne sees tegn etter fuktighet, se også Skaderapport utarbeidet av F. AS.

Loftet ble undersøkt og her man tydelig at det trenger inn vann i område under beslag i overgang mellom overbygd terrasse og hovedtak, altså på samme sted som fagfolk skal ha foretatt utbedringer i mars 2022. Isolasjon er fjernet i dette område etter at F. AS var på befaring, noe som nok er årsak til at det måles mindre

fukt i stue og vinduer ved min befaring.

(...)

Utbedringsbehov, følgeskader: Himlinger i soverom 1 samt del av stue, (tidligere soverom) anses å være såpass skadet at disse må tas ned inkludert nedlekting og fuktisolasjon, konstruksjon tørkes ut før det etableres ny isolasjon, dampsperre nye lekter og ny himling som sparkles og males. Videre må vindusvegger åpnes opp over og rundt vinduer for å skifte ut fuktskadet isolasjon i disse, samt at skillevegg mellom stue og soverom må åpnes opp fra en side for opptørking og kontroll av følgeskader. Også her må konstruksjonen tørkes ut før den gjenbygges. *Følgeskader kan ikke utbedres før lekkasjer er forsvarlig utbedret!* Soverom måler i underkant av 13 m², og stuedel i underkant av 8 m². Ved min befaring var det ingen tegn til skader på gulv.

Når det gjelder utbedring utført i 2022 anses denne ikke å være fagmessig utført, noe som har medført lekkasje over lang tid. På grunn av værforhold var det ikke forsvarlig å åpne opp denne del av taket for kontroll av utførelsen, tydelig lekkasje synes å tale for seg selv. Utbedring av undertak og beslagsløsning i nevnte overgang anslås å koste Kr. 45 – 60 000,- eks. mva. Med forbehold om at følgeskadene i lukkede konstruksjoner ikke er større enn det som antas i denne rapport anslås påviste følgeskader å kunne utbedres for Kr. 75 – 90 000,- eks. mva.

Konklusjon: Årsak til lekkasjer over tid med påfølgende skader i soverom og del av stue er at utbedring foretatt i mars 2022 ikke har gitt en tett og varig løsning. Valgt løsning med to takflater, (sammensatte tak) som har fall ned mot hverandre er en løsning som krever god prosjektering og utførelse for at det skal gi et tett tak i tråd med forskriftens krav. Fra underside kunne det ikke sees tegn til at nødvendige tiltak for å sikre en slik løsning er hverken prosjektert eller gjennomført, hverken ved oppføring av overbygget, eller ved utbedringen i 2022.

Kjøper har fremlagt et pristilbud datert 24.7.23 fra tømrer M. på kr 366 348.

Foretaket har gjengitt forklaring fra selger:

Jeg har ikke noe å kommentere, utenom det som er nevnt i egenerklæringen og rapport fra takstmann. Jeg har ikke merket noe mugg på soverom eller loft.

(...)

Jeg har fortsatt ikke noe annet å si enn det som har blitt sagt før. Jeg har ikke oppdaget noe vannlekkasje etter utbedringen som nevnt i egenmeldingen. Henviser ellers til det som sto på tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen som følge av lekkasje fra taket, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at kravet knyttet seg til et lekkasjepunkt som ifølge selger skulle vært utbedret og tettet i 2022. Kjøper hadde en berettiget forventning om at det ikke skulle oppstå nye lekkasjer på dette stedet, og det var upåregnelig med utilstrekkelig utbedring. Kjøper har videre vist til at det hadde vært mange regnværsdager etter utbedringen, og at selger derfor måtte kjenne til at utbedringen var utilstrekkelig. Et gammelt tak var ikke ensbetydende med at det var en pågående lekkasje. Kjøper har i tillegg anført at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-9, med den konsekvens at det skulle ses bort ifra risikoopplysninger i tilstandsrapporten, jf. forskriften § 1-5.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 177 500 etter fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt krav om forsinkelsesrenter fra 21.9.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har vist til at det var gitt tilstrekkelige og konkrete opplysninger om de samme forholdene kjøper hadde anført som mangelsgrunnlag. Kjøper fikk gjennom tilstandsrapporten en egen og selvstendig vurdering av takets tilstand i etterkant av utbedringen. Kjøper fikk både opplysninger om at det var en høy og tilstedeværende risiko for lekkasjer, og om at en eventuell lekkasje ville føre til fukt i underliggende konstruksjoner. Ifølge foretaket hadde ikke selger kjent til problemer utover det som fremgikk av tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste særlig til at det var gitt betydelige risikoopplysninger om taket ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet lekkasje fra boligens yttertak.

For så vidt gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, fremholdt sekretariatet:

Kjøper har påpekt at det var svært mange regnværsdager i selgers eiertid etter at arbeidene i forbindelse med utbedring av taket i mars 2022 ble sluttført. Sekretariatet forstår kjøpers anførsel slik at selger måtte ha blitt oppmerksom på forholdet, og at det skulle vært opplyst ved salget at lekkasjen var utilfredsstillende utbedret.

Selv om selger selv har opplyst å ikke kjenne til pågående lekkasjer, har takstmannen opplyst om flere svakheter ved takkonstruksjonen som vil kunne føre til lekkasje fra taket. Takstmannen har også utført målinger uten å finne fuktavvik, og opplyste om avvik ved undertaksplater et annet sted på loftet. Etter sekretariatets oppfatning er det nærliggende å anta at takstmannen ville ha avdekket og bemerket tilsvarende skader over soverommet, dersom det var synlig på befaringsdagen. Selv om T. AS har vurdert at lekkasjen har pågått over lang tid, kan vi ikke se at det er fastslått at lekkasjen må ha vært synlig for selger eller selgers takstmann på et tidligere tidspunkt. Det vises til at lekkasjen kan ha utviklet seg til det verre over tid. Vi kan på bakgrunn av sakens dokumenter ikke se at det er sannsynliggjort at selger eller takstmannen har kjent til feil eller svakheter ved taket utover det som ble opplyst ved salget.

Sekretariatet peker ellers på at opplysningene gitt i egenerklæringsskjemaet gir uttrykk for selgers subjektive kunnskap om forholdet. Så lenge selger ikke hadde grunn til å betvile at utbedringen var forsvarlig og vellykket, anser vi ikke opplysningene i egenerklæringsskjemaet som uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Vi bemerker at Finansklagenemnda Eierskifte i tidligere saker har kommet til at det ikke foreligger uriktige opplysninger dersom selger ikke selv kjenner til at utbedringen ikke har vært tilfredsstillende. Vi viser i denne sammenheng til FinKN 2020-393, FinKN 2020-397 og FinKN 2020-611.

Konklusjon: Det foreligger ikke mangelansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den ikke finner det sannsynliggjort at tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, er utarbeidet i strid med de krav som følger av forskrift til avhendingsloven.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda går etter dette over til å drøfte om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Boligen er oppført i 1982 med tilbygg fra 1984. Overbygget for terrassen er av ukjent alder og taket må antas å være fra byggeåret.

I sekretariatets vurdering av mangelspørsmålet heter det:

Av egenerklæringsskjemaet fremgår det at selger kjenner til en tidligere lekkasje ved soverom/overbygg uteplass som er utbedret i 2022. Undertaket ble tettet og det ble byttet beslag i overgang mellom soverom og overbygg uteplass. Arbeidet ble utført av faglærte. Slik sekretariatet forstår saken, er dette samme området kjøper nå opplever lekkasje. Tatt i betraktning at lekkasjen ikke var synlig på visningsdagen, er opplysningen isolert sett egnet til å virke betryggende for kjøper. Sekretariatet kan derfor være enige i at kjøper hadde noe mindre grunn til å forvente at det foreligger en lekkasje på akkurat samme sted når selger har opplyst at utettheten er utbedret. Samtidig vil vi påpeke at opplysningen må sammenholdes med øvrige og konkrete risikoopplysninger som ellers er inntatt i salgsoppgaven.

Sekretariatet vil særlig fremheve at selgers takstmann i tilstandsrapporten har kommentert følgende om taket: det er "registrert stor slitasje og høy alder på taktekingen. Bygningsdelen har skader som følge av det". Videre opplyses det om "flere sprekte takstein, stedvis mosevekst på taket samt hull i takstein", og det var ifølge takstmannen et behov for utskiftning og utbedring av taket slik formuleringen "må påregnes" signaliserer. Tekkingen ble vurdert til TG 3, hvilket indikerer store eller alvorlige avvik der strakstiltak må påregnes. Slik sekretariatet leser tilstandsrapporten, var tilstandsgraden begrunnet med påviste skader og tekkingens alder. Det ble videre bemerket at beslag, renner, nedløp og snøfangere stedvis har slitasje og at kostnader for utbedringer bør påregnes. Det ble ikke avdekket pågående fukt eller lekkasjer, men det ble påpekt lokale fuktmerker på gulvet på loftet med ukjent årsak. Vi ser det slik at opplysningene gir uttrykk for at taktekingen var utilfredsstillende på befaringstidspunktet.

(...)

Videre har vi sett at takstmannen har kommentert at "Det observeres undertaksplate som henger ned mellom to taksperrer", samt at "Eventuelt lekkasjevann her kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner". I tillegg fremgår det at det "observeres fuktmerker på gulv ved yttervegg mot øst. Ukjent årsak". Ved bruk av fuktmåler ble det på befaringsdagen ikke registrert førhøyede verdier. Takstmannen har vurdert overflater vegger/undertak og overflater gulv til TG 2. En kan altså ikke se bort fra den usikkerhet som ligger i takstmannens vurdering om at utskiftning og utbedring av taket må påregnes.

Av befarringsrapporten fra T. AS fremgår det at vann trenger inn i området under beslag i overgang mellom overbygd terrasse og hovedtak der utbedringen skal være gjort. Den fagkyndige skriver at utbedringen som er gjort "ikke anses for å være fagmessig utført, noe som har ført til lekkasje over lang tid". Han har videre kommentert at løsningen ikke har vært "tett og varig", samt at den krever "god prosjektering og utførelse for at det skal gi et tett tak i tråd med forskriftens krav". Det var ikke mulig å se tegn til at det var gjennomført tiltak for å sikre et tett tak under de betingelsene taket var bygget og prosjektert for. Sekretariatet bemerker at vi ikke har byggeteknisk kompetanse, men at vi ikke har grunn til å betvile at selger gikk ut ifra at utbedringen som ble foretatt i 2022 både var fagmessig og tilstrekkelig utført.

Bakgrunnen for at sekretariatet har funnet vurderingen noe vanskelig, er at vi forstår det slik at den påberopte lekkasjen nettopp er den samme som var opplyst utbedret året før salget. Ifølge kjøper gjaldt takstmannens opplysninger om heng i en undertaksplate et annet område enn der utbedringen var foretatt. Det kan dermed fremstå upåregnelig at det har vist seg at lekkasjen ikke ble utbedret tilfredsstillende, og at lekkasjen i henhold til T. AS sin vurdering har pågått over lang tid. I lys av at takkonstruksjonen og takformen ble vurdert til TG 1, kan det også synes upåregnelig at det likevel har vist seg å være en skjult lekkasje som har pågått over tid med større følgeskader – nettopp i det området som for kort tid siden var utbedret.

Det vi likevel har funnet avgjørende i saken, er at kjøper etter sekretariatets vurdering ut ifra det samlede opplysningsbildet måtte ta høyde for at reparasjons- eller utskiftningsbehov knyttet til både takteking og eventuelle følgeskader i takkonstruksjon kunne melde seg innen kort tid. Tydelige risikopplysninger om løs undertaksplate, mosevekst, fuktmerker av ukjent årsak, stor slitasje og skadet takstein gir kjøper et klart signal på at det allerede er fare for at det er oppstått utettheter, eller at det kan oppstå plutselig og uventet. Vi har også vanskelig for å se bort ifra taktekingens alder generelt, og taktekingen ble i sin helhet vurdert til TG 3. Slik saken er dokumentert for sekretariatet, kan vi dermed ikke se at kjøper hadde berettigede forventninger om at taket var tett på salgstidspunktet.

Sekretariatet forstår opplysningene i befarringsrapporten slik at arbeidet som ble gjort i 2022 ikke har gitt en tilfredsstillende løsning. Selv om overgangen ble opplyst å være utbedret, var det etter sekretariatets oppfatning likevel ikke upåregnelig at det ville oppstå lekkasjer fra et eldre tak, selv også i det området som er forsøkt utbedret. Det var både synlige holdepunkter for avvik ved takkonstruksjonen, og klart gitt uttrykk for at boligens tak ikke var tett. At det har vært lekkasje tidligere, tilsier etter sekretariatets oppfatning videre at tekkingen allerede har begynt å svikte. Vi kan ikke se at takstmannen skulle undersøkt boligen på annen måte, eller at det er dokumentert at selve lekkasjen var synlig på loftet på befaringstidspunktet. Sekretariatet kan følgelig ikke se at det foreligger brudd på forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Slik sekretariatet ser det, og i fravær av andre opplysninger, måtte kjøper i lys av opplysningsbildet etter vårt skjønn anta at taktekingen i sin helhet var moden for større utbedringer.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Slik nemnda ser det, er takets tilstand med de lekkasjer som er avdekket påregnelig sett i lys av det samlede opplysningsbildet

hvor det, blant annet i tilstandsrapporten, var gitt klare risikoopplysninger.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).