

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-856

23.9.2024

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

Boligselgerforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.I.)

Ny avhendingslov – 47 år gammel bolig – taklekkasje (TG 2) – mus – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

Et rekkehus oppført i 1976 ble solgt for kr 7 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.23. Ved salget ble takkonstruksjonen vurdert til TG 1, og loftet TG 2 med opplysninger om fuktskjolder rundt ventilasjonsgjennomføringen. Taktekingen ble vurdert til TG 2 grunnet ukjent alder, og det ble opplyst om forventet levetid på 30 år. Takstmannen opplyste samtidig at taktekingen fremsto i god stand, og at det ikke var avdekket skader på taktekingen eller utettheter rundt gjennomføringer. Ytterveggene ble vurdert til TG 2, og i egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til mus eller utettheter i tak. Etter overtakelsen avdekket kjøper lekkasje ved pipen, og museaktivitet. Kjøper fremla bilder av forholdene, og uttalelser fra fagkyndige knyttet til lekkasjen. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at det ikke var sannsynliggjort mangelskrav i saken, og pekte bl.a. på at forholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

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

Det aktuelle enderekkehuset ble oppført i 1976.

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

Dette er et innholdsrikt, velholdt enderekkehus med tilhørende garasje i rekke pluss en biloppstillingsplass.

I forbindelse med salget utarbeidet takstmann K. en eierskifterapport, hvor det fremgikk følgende:

Befaringsdato: 19.04.23

4. Tak

4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak – TG 1

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen) – TG 2

Taket er tekket med takshingel og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved takshingelen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Takrenner og nedløp av stål.

Det gjøres oppmerksom på at takshingel har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det er ikke opplyst om alder på takshingelen.

TG2 vurderes da det er ukjent alder på takshingel.

Merknader: Forventet levetid for takshingel er 30 år

5. Loft

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging) – TG 2

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Ved inspeksjon av kaldt-loft ble det registrert noen fuktskjolder i undertaket rundt ventilasjonsgjennomføring.

Takkonstruksjonen ble kontrollert med bruk av fuktindikator og det ble registrert et vanninnhold på 15,9 vektprosent.

Fuktmerker kan være årsakssammenhengene med at diffusjonstett plast mellom bolig og loft, ikke er tett, der varm inneluft trekker gjennom åpninger/ hull i plasten og kondenserer mot kald overflate i undertaket. Normalt på eldre bygninger.

TG2 vurderes da det er oppdaget fuktmerker i undertak.

Videre ble kledningen vurdert til TG 2.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2013, og krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til mus, sopp og råte, problemer med pipe, samt utettheter og arbeid utført på tak og fasade.

Boligen ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.23, og overtatt av kjøper den 15.8.23.

Etter det opplyste flyttet kjøper inn i boligen i september, og avdekket deretter flere avvik ved boligen. Kjøper reklamerte den 4.9.23 over fuktskader og fukt på en soveromsvegg som støttet mot pipen. Foretaket etterspurte dokumentasjon over forholdet. Kjøper innhentet en uttalelse fra takstmann K. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, datert 23.9.23:

Her er en mail som bekrefter observasjoner og fuktmåling 22.09.23 i (adressen). Som vi ser av bildene er det ikke fuktig i takessplatene rundt pipa på befaringsdagen. Det til tross for ganske mye regn i lang tid. Likevel så tyder merkene i takesset at det har vært noe form for fuktskader tidligere. Ved undersøkelser rundt pipa på loftet er det registrert fuktmerker, men her var det ikke tilstrekkelig tilkomst til å måle etter fukt på befaringsdagen. Alt i alt tyder det på at tekking rundt pipe ikke er fullstendig tett, eller har vært fullstendig tett. Det står ingenting om i egenerklæringsskjema fra selger om de er kjent med tidligere lekkasje på tak, utifra den informasjonen kan ikke jeg tenke meg at de har gjort noe med tekking rundt pipe. Videre overvåkning og undersøkelser anbefales.

Det ble videre fremlagt en tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten datert 27.10.23:

Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 27.10.2023. Under tilsynet avdekket vi ingen avvik på fyringsanlegget.

Generell kommentar:

Det ble oppdaget fuktskade rundt skorstein på loft og soverom i 2. etasje.

Dette antyder at det er utettheter rundt skorstein over tak.

Den 10.11.23 reklamerte kjøper over et nytt forhold, hvor kjøper hadde avdekket spor etter mus etter undersøkelser på loftet dagen før. Kjøper tok etter det opplyste kontakt med et skadedyrfirma, som anbefalte kjøper å ta kontakt med forsikringsforetaket.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra firma H. datert 16.1.24:

Konstatert lekkasje fra/rundt pipe innvendig i himling.

Det er så vidt høyt opp til taket, antar ca 8-9 meter så det anses ikke forsvarlig å gå opp på taket ved hjelp av stige. Det er ikke muligheter for å komme til med lift pga husets beliggenhet.

Befaring derfor visuelt fra bakkeplan der det også er begrenset hva man får sett. Før endelig avgjørelse om tiltak anbefales det at det monteres opp et stillastårn. Kostnad ca kr 8000,- eks mva, dvs kr 10.000,- inkl mva.

Pipe utført i pusset murverk med en litt spesiell form for pipetopp/hatt. Det synes som om murverket trekker vann. Anbefalt tiltak er å kle inn pipestokken med et heldekkende pipestokkbeslag fra eksisterende fotbeslag til topp og med en ny topplate og buet hatt.

Eksisterende spesielle form for pipehatt/topp/hatt må da fjernes..

Som nevnt over må det monteres stillastårn for å kunne utføre både ny befaring og eventuelle arbeider. Kostnad for et slikt heldekkende pipestokkbeslag med topp og hatt vil koste kr 18.000,- eks mva , dvs kr 22.500,- inkl mva med tillegg av kostnad for stillas som nevnt over.

Hvis det skulle være noe galt med eksisterende fotbeslag synes det vanskelig å kunne skifte dette på grunn av taktekingens tilstand. Taket er tekket med shingel som fremstår som eldet og bør vurderes skiftet, noe man ikke får tatt stilling til før man kommer opp på taket. Takflaten er lang fra fot til mønet og omfatter flere boenheter.

Det tas derfor forbehold mht hva som må utføres og vi anbefaler som nevnt over en inspeksjon vha stillas. Undertegnede antar ut ifra hva som er synlig fra bakkeplan at taket bør tekkes om og at alle pipene kles inn.

Med forbehold om feil og/eller mangler som er skjult eller ikke oppdaget.

Kjøper fremla flere bilder av skadene, og av mus.

Foretaket forklarte følgende om selgers kunnskap:

Vi vil kort bemerke at selger har opplyst å ikke kjenne til de reklamerte forholdene.

Selger opplyser at de aldri har hørt eller sett skadedyr/ mus, slik som det er opplyst i egenerklæringsskjema.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved boligen. Kjøper aksepterte at boligen var eldre og hadde generell slitasje, men tydelige fuktskader og vannlekkasje kunne ikke snakkes unna med å si at boligen var gammel. Det var dokumentert at pipen ikke var tett, og fagkyndige hadde kommet med forslag til reparasjon med kostnadsvurdering. Rapporten gjaldt kun lekkasjen, og ikke skadene i rommet. Selger opplyste at de ikke kjente til noen problemer med skorstein, fuktskader eller skadedyr. Dette stemte ikke, ettersom lekkasjen ved pipen var gammel og synlig. Vedrørende forholdet tilknyttet skadedyr, hadde kjøper bilder av døde mus som kunne oversendes dersom ønskelig. Det forelå åpenbare mangler foretaket måtte ta ansvar for.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke var dokumentert at de påberopte forholdene utgjorde mangler foretaket kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Basert på innsendt dokumentasjon var det uklart hva årsaken til vanninntrengingen var, samt hva omfanget og nødvendige utbedringskostnader var. Det fremstod også uklart om det var tale om pågående fuktproblematikk, hvor kjøper og takstmannens målinger viste ulikt resultat. Kjøpers målinger så ikke ut til å ha blitt utført med protimeter, og var ikke sammenlignbare. Uansett måtte kjøper påregne at taket var 50 år, og dermed hadde passert forventet levetid på 30 år. Det var videre uttrykkelig opplyst om fuktmerker i taket, og utbedringene skissert av firma H. gikk dermed ikke utover hva kjøper måtte forvente. Hva gjaldt anførsler tilknyttet mus, var ikke forholdet nærmere dokumentert. Det var uansett ikke upåregnelig med mus i eldre hus, og det var ikke holdepunkter for at det forelå mangler etter avhendingsloven. Det var i alle tilfelle ikke mulig å ta stilling til utmåling i saken, ettersom kostnadene ikke var dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at de påberopte forholdene utgjorde mangler foretaket kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-2

eller 3-7, slik saken var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet lekkasje ved pipe og forekomst av mus.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel grunnet forekomst av mus i boligen. Vedlagt nemndsansmodningen er bilder opplyst fra november 2023 av mus, som kjøper har fanget i musefelle.

Nemnda kan ikke se at det ut fra sakens dokumenter er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forekomst av mus i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre kan nemnda ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Det vises til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Sekretariatet ser likevel at avkrysningen kunne gi inntrykk av at det ikke forelå et såpass stort omfang av museaktivitet, at selger hadde avdekket det. Likevel viser vi til at boligen var fra 1976, og bl.a. ytterkledningen var vurdert til TG 2. På oppføringstidspunktet gjaldt det andre byggtekniske krav, og kravene til museetting var annerledes enn de er i dag. Finansklagenemnda Eierskifte har i enkelte saker i sin tidligere praksis lagt avgjørende vekt på omfanget av skadene og nødvendige utbedringskostnader der det avdekkes mus i eldre boliger, og vi viser eksempelvis til FinKN 2023-444 og FinKN 2024-37. (...)

I de aktuelle sakene for nemnda var boligene henholdsvis 49 og 55 år ved salget, og nemnda legger til grunn at noe museaktivitet i utgangspunktet må anses påregnelig ved eldre boliger. Nemnda uttaler at det likevel kan foreligge en mangel, dersom skadeomfanget viser seg å være upåregnelig stort. Ettersom verken skadeomfang eller nødvendige utbedringskostnader er dokumentert i denne saken, kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et upåregnelig stort skadeomfang etter museaktivitet i boligen. Vi viser igjen til at det er dere som kravstiller som må dokumentere kravet deres.

Ettersom forholdet ikke er nærmere dokumentert, er det videre vanskelig å vurdere om museaktiviteten var såpass omfattende og fremtredende at selger eller selgers takstmann måtte ha kjent til forholdet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da saken står i samme stilling for nemnda. Det er riktignok fremlagt bilder av mus som kjøper har fanget, men nemnda kan til tross for dette ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger et upåregnelig stort skadeomfang etter museforekomst i boligen. Nemnda kan heller ikke se at det ut fra sakens dokumenter er holdepunkter for at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet forekomst av mus i boligen.

Slik saken er opplyst, kan nemnda heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 knyttet til lekkasjen ved pipen. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, hvor det fremgår:

På den ene siden opplyste takstmannen at det ikke var avdekket fuktskader, lekkasjer eller lignende ved piper og overganger. Taket ble vurdert til TG 1, mens taktekingen ble vurdert til TG 2 grunnet usikker alder. Takstmannen opplyste videre at taket fremsto å være i god stand, ved besiktigelse fra bakkeplan. Dette kunne tilsi at det var upåregnelig at det forelå en lekkasje ved pipen ved salget.

På den andre siden opplyste takstmannen at takshingel hadde en forventet levetid på 30 år, og at takshingelen hadde ukjent alder. Dere måtte i mangel av andre opplysninger ta høyde for at takshingelen kunne være fra byggeåret og 47 år ved salget – og dermed hadde utlevd sin levetid. Både taktekingen og loftet ble vurdert til TG 2, som i henhold til eierskifterapporten tilsa at "bygningdelen kan ha vesentlige avvik". I et slikt tilfelle anser vi det likevel noe påregnelig med en lokal svikt i taket, som etter det opplyste potensielt kan utbedres ved å montere heldekkende beslag på pipen. En slik lokal svikt og utbedring må etter sekretariatets oppfatning etter omstendighetene anses å være innenfor det påregnelige, i lys av taktekingens alder og tilstandsgrad, jf. avhl. § 3-2. Slik saken er dokumentert kan vi heller ikke se at det er sannsynliggjort at skadeomfanget likevel er såpass omfattende at det går utover hva kjøper måtte påregne i lys av alder og opplyst tilstand. Vi viser igjen til at det er dere som må sannsynliggjøre skadeomfanget og

utbedringskostnadenes størrelse.

Sekretariatet har imidlertid vært noe mer usikker på om forholdet må anses å ha vært synlig for takstmannen ved sin befarings før salget, jf. avhl. § 3-7, all den tid takstmannen har opplyst å ha undersøkt om det forelå lekkasjer eller fuktskjolder ved pipe. Dersom takets synlige tilstand var tilsvarende ved takstmannens befarings, er det mye som taler for at takstmannen skulle ha oppdaget lekkasjen ved sine undersøkelser.

Slik saken er dokumentert er det imidlertid uklart for oss om takets synlige tilstand var lik ved takstmannens befarings, som på de fremlagte bildene dere tok etter overtakelsen. Det er herunder ikke fremlagt noen fagkyndig vurdering som fastslår hvor lang tid lekkasjen har pågått, eller om forholdet kan ha utviklet seg til det verre og blitt mer synlig i tiden etter takstmannens befarings den 19.4.23 frem til dere avdekket lekkasjen i september. Det er heller ikke dokumentert hvor synlig skadene må ha vært for selger ved alminnelig bruk av boligen og loftet, hvor bildene som er fremlagt i all hovedsak er nærbilder. Det er i et slikt tilfelle vanskeligere å fastslå at selger må ha sett skadene ved alminnelig bruk av boligen før salget, da det fremstår uklart hvordan loftet er utformet, og om det er naturlig å ferdes ved pipen ved alminnelig bruk av loftet.

Vi ser at dere har innhentet en vurdering fra takstmannen som utarbeidet eierskifterapporten, men vi kan ikke se at takstmannen har avgitt noen forklaring på om forholdet var synlig før salget, eller en forklaring på hvordan takstmannen gjennomførte sine undersøkelser i den forbindelse.

Videre forstår vi det slik at lekkasjen har utviklet seg ytterligere i deres eiertid, og det kan dermed ikke utelukkes at takkonstruksjonen og lekkasjen var mindre eller så annerledes ut før salget.

(...)

Det er ved sekretariatets vurdering kun fremlagt et estimat på en mulig utbedringsmetode, ved utbedring av pipebeslag til om lag kr 32 500 inkl. mva. Etter fradrag for egenandel og standardheving, ville det vært begrenset hvor store kostnader dere eventuelt kunne krevd dekket av foretaket.

Det foreligger imidlertid en usikkerhet tilknyttet om den foreslåtte utbedringsmetoden vil være tilstrekkelig, og dere har opplyst at det ikke er inntatt kostnader for å utbedre innvendige skader. Vi bemerker igjen at det er dere som må sannsynliggjøre hva som må anses som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, samt størrelsen på utbedringskostnadene.

Det er ikke fremkommet noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort grunnlag for mangelsansvar knyttet til lekkasjen ved pipen etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).