

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-883

2.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – råteskadet tak – risikoopplysninger – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En fritidsbolig oppført i 2010 ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.22. Ved salget ble det opplyst om at boligen var selvpoppført og at den holdt normalt god standard, og fremsto som normalt godt vedlikeholdt. Taktekingen var tekket med shingel og gitt "mørk" TG 2 med opplysning om synlige spikere som økte faren for lekkasje. Selger opplyste i egenerklæringen at hytta var bygget på dugnad. To dager etter overtakelsen avdekket kjøper at det var fukt og råteskader i alle takutstikkene på yttertaket. Fagkyndig ble rekvirert, og det ble fremlagt rapport som viste at det var observert flere ufagmessige arbeider og *"omfattende fukt og råteskader"* taktro og trekantleker. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et upåregnelig avvik i lys av salgsopplysningene, og anførte at det skulle ha blitt opplyst om forholdene før kjøpet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var synlige svake overganger og sprekk/oppsmuldret asfaltapp/teking, samt at det var gitt en rekke risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 332 500.

Saksfremstilling

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

Boligen er en selvpoppført fritidseiendom i Nordland oppført i 2010.

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

Pen fritidsbolig med med nydelig utsikt

(...)

Byggemåte

Bygget er fundamentert på støpte søyler, bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon. Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning. Saltak takkonstruksjon med arker, utvendig tekket med pappshingel

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid eiendommen siden 2009. På spørsmål om kjennskap til utettheter eller utførte arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade svarte selger "nei". På spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeider, svarte selger "ja", og opplyste:

Vi har satt opp hytten selv på dugnad. Elementhytte fra (...). Gjort alt selv utenom elektro og rørarbeid.

I tilstandsrapport datert 22.8.22 utarbeidet av takstmann H. fremgikk følgende:

Standard Fritidsboligen holder god standard.

Vedlikehold Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Boligens taktekking ble vurdert til "mørk" TG 2:

Taket er tekket med pappshingel fra byggeår. Besiktet fra taket.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Stedvis synlige spiker i tekkingen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Synlige spiker i tekkingen øker faren for lekkasjer, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen legges iht. monteringsanvisningen.

Nedløp og beslag ble vurdert til TG 3:

Renner og nedløp av lakkert metall fra byggeår. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue. Det er montert zink remser på møne for å hindre vekst av mose og reinlav.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Ufagmessig utførelse av pipehatt. Rustdannelser på pianohengsler til bue.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 – 50 000

Takkonstruksjon/loft ble vurdert til TG IU:

Saltak takkonstruksjon av tre. Undertak av trobord. Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon opplyser eier. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Boligen ble solgt for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.22, og overtatt av kjøper den 22.9.22.

Kjøper oppdaget 2 dager etter overtakelsen at det var fukt og råteskader i alle takutstikkene på yttertaket, og reklamerte den 5.10.22 og 22.8.23.

Kjøper innhentet rapport fra M. Bygg datert 17.10.22:

Det ble observert omfattende råteskader på taktro og trekantleker i randsoner. Videre observasjoner viser at grunnen til at skadene er oppstått er åpen spikring i randsoner, for dårlig overdekning av papp i randsoner med vannbord her er også, som bildene viser, pappen stoppet og skjært av opp mot vannbord og fører til direkte vanninntrengning. Trolig er det ikke brukt underlagspapp, noe som skal brukes etter skjønn i værharde områder.

Området der hytta står skal karakteriseres som værhardt område, og dermed skulle det vært brukt underlagspapp. Observasjoner videre rundt viser at takfotbeslag ikke er tilstrekkelig festet, kilrennepapp er spikret åpent og shingelen er ikke lagt tilstrekkelig opp mot møne. Alt i alt gir dette også god grunn for å tro

at taket kan være lekt på flere steder enn det som er synlig oppråtnet.

Skadene i seg selv er veldig tydelige og det er også grunnen til at de er oppstått, noe som burde ha kommet fram i en salgstakst/tilstandsrapport. Taket har vært lekt siden dag 1 og skadene er så omfattende at det er ingen tvil om at det er lenge siden de oppsto.

Taket må slik vi ser det rives opp i randsoner. Råtten tro og trekantlekter erstattes. Deretter må alle steder som nevnt som svake punkt sjekkes for råte/ lekkasje og evt trobord skiftes. Det må åpnes ved takfotbeslag og sjekkes hvorfor det ikke sitter fast- evt skifte ut trobord om det skyldes dårlig hold/begynnende råteprosess i dette også. Hele taket må deretter retrekkes med bruk av underlagspapp der shingel er revet av.

Kjøper innhentet et pristilbud fra P. Bygg datert 2.7.23 for utbedring av taket på kr 332 500. Pristilbudet omfattet kostnader til bl.a. stillas, riving, fysisk arbeid og materialer.

Det ble fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøpers representant og M. Bygg datert 29.3.24 etter at foretaket stilte spørsmål ved om det var påvist en aktiv lekkasje:

Henviser til bilder i rapport der mangelfull utførelse er dokumentert. Det er også dokumentert råteskader i taktro som følge av den mangelfulle installeringen av taktekke. Taket, da menes ytre taktekke, har vært lekk fra dag en da det flere steder dokumenteres åpen spikring i taktekke og spikrer fra vannbord ved vindskier som penetrerer taktekke noe som gjør den utett. Vann vil trekke inn over tid og dette sprer seg utover. Ettersom materialet i taktekke ikke er pustende vi vannet trenge lang tid for å tørke. Følgene vil være råteskader i taktro.

Foretaket har vist til at det ifølge takstmann H. som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget skulle være enkelt å dokumentere en eventuell lekkasje, og at det likevel ikke var fremlagt slik dokumentasjon. Videre har foretaket anført at kjøper spekulerte i om taket var utett, og har stilt spørsmål ved om det var synlig for kjøper før salget.

Foretaket fremla e-post fra takstmann H. av 29.7.24 og 31.7.24:

Vi har gitt tilstandsgrad 2 på taket, grunnet synlige spiker som gir økt fare for lekkasje.

Vi har ikke sett noen skader innvendig, (...). Dersom skadene er inne i takkonstruksjonen, så er det ingen mulighet for å se disse uten å rive.

(...)

Har sett litt på dette, ut fra de bildene som er i rapporten så vises ikke skadene veldig godt, men de er synlige som man ser nøye etter og stikker noe inn i trevirket.

Normalt sett så har vi ikke mulighet for å stikke i trevirket så høyt over bakken, undersøkelsene skjer fra bakkenivå uten bruk av stige, trapper eller lignende. (...)

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7. Kjøper har særlig vist til at eiendommen ikke samsvarte med markedsført tilstand. Kjøper kjøpte en fritidseiendom med tett tak med økt risiko for lekkasje, men overtok en fritidseiendom med pågående lekkasje. Eiendommen var ikke i samsvar med det kjøper kunne forvente. Kjøper har videre vist til at skadene og årsaken til skadene var veldig synlige, og noe selger burde opplyst om. Kjøper anførte at selgers takstmann kunne ha avdekket skaden også ved en befaring fra bakkenivå. Lekkasjen hadde oppstått for lang tid siden, og det var ikke gitt informasjon om feil som måtte utbedres på tidspunktet rapporten ble utarbeidet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 332 500.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Foretaket har vist til at taket ble vurdert ut ifra visuell observasjon, og har bl.a. påpekt at bilder viste synlig spiker, svake overganger og sprekk/oppsmuldret asfaltapp/tekking. Det ble gitt flere risikoopplysninger om hyttens tilstand slik at forholdet ikke var utenfor hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Foretaket har også tilbakevist at selger og selgers takstmann har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har anført at råteskadene ikke var særlig synlige, men først kunne

avdekkes ved å stikke noe inn i treverket, noe som falt utenfor takstmannens mandat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet påpekte også at det kunne stilles spørsmål ved om selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering, under noe tvil, til at forholdet var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til motsatt resultat. Det var opplyst at fritidsboligen var selvpoppført og bygget på dugnad. Takkonstruksjonen var ikke blitt undersøkt (TG IU) og nedløp/beslag var gitt TG 3. Taktekkingen ble vurdert til "mørk" TG 2, og det ble opplyst at besiktigelsen var begrenset og at det var stedvis synlige spiker i tekkingen. I en slik kontekst har nemnda kommet til at det avdekkede avviket – råteskadet tak – ikke kan anses som et upåregnelig forhold. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Sekretariatet har videre uttalt følgende om avhl. § 3-7:

Vi bemerker at vi også har sett at foretaket har anført at tegn til fukt og mose kom til syne etter at salgsdokumentene var utarbeidet og boligen solgt, og videre til at kjøper kun spekulerer i om taket er utett. Til det bemerker vi at bildene som er fremlagt av M. Bygg viser godt synlige råteskader, og at han som nevnt bemerker at skadene er både tydelige og omfattende. Hva gjelder foretakets anførsel om kjøpers positive kunnskap, kan vi ikke se at det får betydning i saken her da selgers takstmann besitter fagkyndig kunnskap og er nærmest til å avdekke avvikene på befaringsdagen, jf. forskriften § 2-9. Det synes derfor noe bemerkelsesverdig at takstmann H. selv ikke har kommentert skadene. Vi finner også grunn til å stille spørsmål ved om TG 2 er forenelig med det skadeomfanget kjøper nå har avdekket, da taket angivelig allerede var lekt og formodentlig måtte utbedres nokså omgående for å forhindre ytterligere skader. Vi viser til forskriften § 2-23 tredje og fjerde ledd. I lys av vår konklusjon har vi ikke funnet det nødvendig å ta stilling til hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, men vi vil likevel kort påpeke at M. Bygg omtaler skadene som "veldig tydelige", og det kan dermed stilles spørsmål ved om det er gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det på tidspunktet for uttalelsen var mye som kunne trekke i retning av takstansvar i saken. Kjøper har bl.a. vist til at fritidsboligens farge – hvitt – gjorde skaden særlig synlig, samt at takstmannen med enkelhet kunne ha strukket opp hendene og sjekket taket.

Takstmann H. har i etterkant av sekretariatets vurdering kommentert saken. Han har pekt på at skadene ikke vises veldig godt ut fra bildene som er forelagt ham, og at det ikke lå innenfor hans mandat å stikke noe inn i treverket for å foreta en kontroll. Han har videre vist til at hans undersøkelse kun var fra bakkenivå.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det kreves som utgangspunkt grov uaktsomhet fra takstmannens side for å konstatere mangel etter avhl. § 3-7, etter reglene om identifikasjon med selger. Nemnda ser at takstmannen trolig kunne ha avdekket råteskaden gjennom en noe mer inngående kontroll av taket, men samtidig lå det utenfor hans mandat å foreta en slik stikkprøvekontroll. Hvor synlige skadene var, er også vanskelig å ha noen formening om kun ut fra dokumentene i saken. Slik saken er opplyst, har nemnda landet på at det ikke er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmannens side. Det foreligger derfor heller ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).