

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-999

5.11.2024

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved boligtak og garasjetak – opplyst om oppgradert tak i 2015 (TG 1) – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1961 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. og overtatt av kjøper 16.2.19. I salgsprospektet ble det opplyst at tak var oppgradert utvendig i 2015. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon, takteking, samt renner, nedløp og beslag gitt TG 1. Det ble opplyst om normalt bra/god tilstand på synlig del av konstruksjon og taktekke. Videre ble det opplyst at taket var lagt om i senere tid, at dette så ut til å være utført på tilfredsstillende måte, og at det ikke var påvist lekkasje eller fuktighet rundt pipe eller andre gjennomføringer. Garasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om noe tilsig av vann i et hjørne. I selgers egenerklæring ble det opplyst at oppgradering av taket i 2015 og oppføring av garasje i 2005 var utført kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. I august 2023 oppdaget kjøper lekkasjer fra boligtaket, og det ble avdekket feil ved taktekingen. Senere oppdaget kjøper lekkasjer fra garasjetaket. Kjøper anførte at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om takets tilstand ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var gitt risikoopplysninger om ufaglært arbeid ved salget, og at forholdene ikke nødvendigvis var synlige ved takstmannens befarings flere år tidligere. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 504 044, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved boligtak og garasjetak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1961.

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

- Tak oppgradert utvendig i 2015

I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Valmet tak med undertak av bord. Loftslem med nedfellbar stige.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normalt bra tilstand på synlig del av konstruksjonen.

Takteking var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Tekket med shingel. Ny Shingel i 2016.

Utsifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Normal god tilstand på synlig del av taktekke. Taket er lagt om i senere tid, dette ser ut til å være utført på tilfredsstillende måte. Det kunne ved befaringen ikke påvises lekkasje eller fuktighet rundt pipe eller andre gjennomføringer.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Renner og nedløp i plastbelagt stål.

Utsifting/vedlikehold:

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Takrenner og nedløp ser ut til å fungere bra, fallretning er ikke sjekket. Jevnlig rengjøring og godt vedlikehold av takrenner og nedløp er viktig og må påregnes.

Garasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Dobbelgarasje oppført på leca ringmur, yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Uisolert leddport med 1 stk. automatisk åpner + dør. Valmet tak med undertak av bord, tekket med shingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål. Nedløp føres bort fra grunnmur. Innlagt strøm. Støpt betonggulv.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Garasje er i normalt god stand. Noe tilsig av vann i et hjørne inne i garasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2000. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst følgende:

Tak ble oppgradert utvendig i 2015, garasje i 2005 og terrasse i 2001.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.1.19, og overtatt av kjøper 16.2.19.

I august 2023 oppdaget kjøper vannlekkasjer på hovedtaket, inn på kaldloftet flere steder.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 21.8.23.

Kjøper meldte også forholdet inn under egen husforsikring i Fremtind Forsikring, og firma R. utførte befaring. Fra skaderapport datert 4.9.23 hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Forsikringstaker oppdager at det drypper vann fra himling på kjøkken, stue og gang. Dette var morgen 7 august.

Det ble da lagt presenning på tak og på loft. Vann på laminat ble tørket opp med en gang og de fikk da begrenset skadeomfang.

Ft. kjøpte huset i februar 2019. Taktekking hadde da tilstandsrapport TG 1 i tilstandsrapport. Takshingel ble lagt nytt i 2016.

På befaring blir det tatt fuktsøk på kjøkken uten at det blir målt skadelig fukt. Fuktsøk rundt pipe i stue viser tegn til skadelig fukt.

Årsaken til lekkasjen er ekstrem nedbør og ufagmessig håndverk på takshingel.

(...)

Mulig regress?

Ja

Forsikringstaker overtok boligen i 2019 hvor det er gitt tilstandsgrad 1 på tak og det blir opplyst at dette ser ut til å være utført på en tilfredsstillende måte. Håndtverket som er gjort med takteking burde kommet bedre frem i rapport.

Kjøper innhentet flere pristilbud, herunder fra firma A. på kr 280 559 inkl. mva., og fra firma B. på kr 354 287,50 inkl. mva.

Kjøper innhentet videre en reklamasjonstakst fra firma T. datert 6.10.23 som hitsettes:

Det er ikke samsvar mellom beskrevet takteking og faktisk tekking. Taktekingen/ shingelen er delvis limt med fugemasse og det mangler også beslag i gradrenner.

Takets shingel tekking må skiftes i sin helhet.

(...)

Ved min inspeksjon fra lofts-luke, ser jeg også at lufterøret for bygningens røranlegg er avsluttet ca 40 – 50 cm over bjelkelaget. Dette medfører at varm vanndamp fra avløpsanlegget avgis på ett kaldt loft. Taktro i to fakk er mørke av sopp/ startende råteangrep – se bilder.

(...)

Samlet tiltak

Det er ikke samsvar mellom beskrevet takteking og faktisk tekking. Taktekingen/ shingelen er delvis limt med fugemasse og det mangler også beslag i alle gradrenner.

- Takets tekking må skiftes i sin helhet.
- Det må skiftes noe av taktro – se bilder.
- Det medtas 25.000 kroner som en rundsum – for utskifting av sopp og råteskader på taktro.
- Lufterør for kloakk – føres opp i lufthatt.
- Utbedring/ fullføring av luftrør – opp i lufthatt/ over tak
- Anslått til 7.500,- kroner inkl. mva.

Utbedringskostnader

(...)

(Firma B.) er en anerkjent, seriøs takentreprenør som har gitt ett komplett tilbud.

(Firma A.) har gitt en uforpliktende prisantydning på sitt tilbud, prisantydningen mener vi er mangelfull da det mangler arealer og beskrivelse av hva som er med. Vi ser bla at avfallshåndtering og avgifter for dette, ikke er medtatt.

Vi anbefaler her bruk av tilbudet fra (firma B.)

I tillegg kommer:

Utbedring av sopp/ råteskader i undertak/ taktro

Anslått til 25.000,- kroner inkl. mva.

Utbedring/ fullføring av luftrør – opp i lufthatt/ over tak

Anslått til 7.500,- kroner inkl. mva.

Foretaket innhentet en skaderapport fra firma I. datert 31.10.23:

Ved befaring var det ikke mulig å måle fukt i gulv eller himlinger, da eventuelle lekkasjer ser ut til å ha tørket opp.

På befaringsdagen var taket dekket av snø. Av bilder (mottatt, fremvist, i (firma R.) sin rapport) fremgår det at huseier har lagt presenning over deler av taket der de tidligere har opplevd vanngjennomtrenging. På loft er det synlige rennemerker av vann etter lekkasje rundt pipe og kilrenner (se bilde 7 og 8).

(...)

Ut ifra tilsendt dokumentasjon er det tydelig at kilrenner ikke er utført etter Sintef Byggforsk datablad 544.105 sine anbefalinger eller i henhold til monteringsanvisning fra produsent, da det ikke er etablert noen kilrenne i overgangen mellom takflatene (se bilde 3).

I området hvor det skulle vært etablert kilrenne er det i stedet benyttet en god mengde uegnet fugemasse i overgangen mellom takflatene. Dette er ikke en varig løsning da fugemassen over tid vil sprekke opp ettersom den blir direkte utsatt for vær og vind (se bilde 3). Bruken av fugemasse er godt synlige på bildene i fra prospekt (se bilde 10-11).

1.2 Konklusjon

Det er oppstått lekkasjer på taket grunnet dårlig håndverksmessige løsninger i kilrenner og i tettingen rundt pipe. Kilrenner er ikke bygget etter Sintef Byggforsk sin anbefaling eller i henhold til monteringsanvisning fra produsent. (se bilde 3-5)

Det er opplyst i egenerklæringsskjemaet at arbeidene på tak i 2015, ble utført av ufaglærte/egeninnsats/dugnad. Taktekingen har oppnådd en alder på 8 år og ca. 1/3 – del av forventet levetid har gått.

1.3 Utbedring

Ved befaring var L. Entreprenør til stede for å utarbeide pristilbud på nødvendige tiltak. Undertegnede stiller seg bak valgt utbedringsmetode og omfang.

(...)

Total kostnad for utbedringer er kr 344 651,22 eks.mva.

Den 7.11.23 reklamerte kjøper over lekkasjer i garasjetak, og viste til pristilbud fra firma B. for nytt garasjetak på kr 117 256 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av tilbakeholdte og uriktige opplysninger om takets tilstand. Det ble vist til at selger hadde lagt taket ved egeninnsats, og anført at selger måtte ha visst at dette ikke var fagmessig. Videre ble det fremholdt at takstmannen måtte ha sett at taket ikke var lagt fagmessig da han utarbeidet tilstandsrapporten. Takstmannen hadde heller ikke omtalt lufting av kloakkrør på loft. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at taktekingen var 3-4 år gammel ved salget, at takstmannen hadde opplyst at taket var lagt tilfredsstillende og gitt taket TG 1, samt at utbedringskostnadene utgjorde 13 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 504 044, samt takstutgifter på kr 19 654. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 eller fal. § 21-5 for kostnader til advokat som ikke var dekket av annen forsikring på kr 38 572, i tillegg til egenandel for boligkjøperforsikringen på kr 4 000. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket fremholdt at takstmannen utførte besiktigelse fra bakkenivå, og at det ikke var tegn til fukt innvendig, samt at takstmannen utførte befaring før selgers egenerklæringsskjema ble utfylt. Det ble videre vist til at det var mange år siden takstmannens befaring, og at det ikke var unaturlig at områdene med fuging ikke var like synlige da. Foretaket viste videre til at det ble opplyst at taket var oppgradert av ufaglært i 2015, og at taket hadde fremstått og fungert tilfredsstillende i mange år, frem til ekstremvær flere år etter overtakelse. Det ble videre vist til at garasjen var fra 2004, og gitt TG 2 i 2009, samt at det ble opplyst at den var

bygget av en ufaglært. Foretaket viste også til at det ikke var fremlagt dokumentasjon på at garasjetaket måtte legges om på nytt. Foretaket anførte at ved utmåling av et eventuelt prisavslag måtte rimeligste pristilbud legges til grunn, og at det ikke var grunnlag for erstatning da det ikke forelå kontrollansvar og kjøper uansett hadde dekning for kostnadene under en boligkjøperforsikring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om boligtakinget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt garasjetaket, kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at selgers takstmann ga mangelfulle og misvisende opplysninger om boligtakinget.

Nemnda finner for sin del ikke påkrevd å ta stilling til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8, all den tid nemnda har kommet til at det uansett foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det kvantitative elementet i vesentlighetsbestemmelsen er klart nok oppfylt, og etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til at også det kvalitative elementet må anses oppfylt. Det legges særlig vekt på at taktekking og takkonstruksjonen var fra 2015 og gitt TG 1 i tilstandsrapporten. I salgsprospektet ble det dessuten opplyst om at *"Tak oppgradert utvendig i 2015"*. Selv om egenerklæringen inneholdt en opplysning om at oppgraderingen var foretatt av en ufaglært/egeninnsats, mener nemnda dette i seg selv ikke i tilstrekkelig grad var egnet til å påvirke kjøpers forventning til taket i negativ retning. Tilstandsrapportens friskmelding av taket må her være styrende. Samlet sett finner nemnda derfor at det foreligger et markant og åpenbart forventningsavvik og dermed mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet fastsatt dette til kr 210 000. Det er bl.a. vist til følgende:

Når det er uenighet mellom fagkyndige, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil gi forsvarlig utbedring. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det rimeligste alternativet ikke vil være forsvarlig. Se bl.a. FinKN 2016-293, FinKN 2020-874 og FinKN 2021-538.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe vanskelig. På bakgrunn av uttalelsen fra firma T., samt sett hen til pristilbudet fra L. Entreprenør, finner vi det imidlertid sannsynliggjort at de relevante utbedringskostnadene er høyere enn tilbudet fra firma A. og vi legger pristilbudet fra firma B. til grunn for utmålingen, med tillegg av kostnader til utbedring av undertak og lufterør slik dette er anslått av firma T.

Nemnda er enig i dette.

Nemnda er derimot mer i tvil om størrelsen på fradraget for standardheving/forlenget levetid. Det springende punktet blir betydningen av opplysningen om egeninnsats i egenerklæringen. Ses det bort fra denne, skal kjøper i utgangspunktet stilles i posisjon som om han fikk et tak fra 2015 med TG 1 på både tekking og konstruksjon. Det er da neppe stort å trekke for standardheving/forlenget levetid.

Nemnda mener det ikke helt kan ses bort fra opplysningen om egeninnsats, men ser samtidig at tilstandsrapporten for den gjengse kjøper kan tolkes som en friskmelding av denne opplysningen. Nemnda har få eller ingen opplysninger om hva selger og takstmannen snakket om under befaringen, men takstmannen gikk uansett god for taket i rapporten (*"Taket er lagt om i senere tid, dette ser ut til å være utført på en tilfredsstillende måte"*).

Kjøpers samlede utbedringsbeløp for taket er angitt til kr 386 787. Kjøper har erkjent et fradrag for ca. 20 %, men ikke for rigg/drift, undertak og lufterøret. Prisavslagskravet er dermed angitt til kr 336 441.

Nemnda har funnet vurderingen krevende. Av relevant praksis vises til bl.a. FinKN 2022-175 (betongtakstein 37 år, takteking TG 1, ca. 40 % fradrag), FinKN 2021-984 (asfaltshingel på 18 år, takteking TG 1, ca. 25 % fradrag) og FinKN 2016-523 (14-15 år gammelt tak, 25 % fradrag).

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000.

Nemnda tilføyer at den ikke finner grunnlag for å utmåle prisavslag for avviket ved garasjetaket. Forholdet er i liten grad dokumentert, og garasjen ble dessuten oppført med egeninnsats i 2005 og gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Det ble også opplyst om fuktproblematikk i et hjørne.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning for utgifter til sakkyndig og advokat, mener nemnda at mangelen – lekkasje grunnet egeninnsats – må sies å ligge innenfor selgers kontrollssfære, jf. avhl. § 4-14. Nemnda er enig med kjøper i at det er sannsynliggjort et konkret økonomisk tap på kjøpers hånd, ved at kostnader på kr 38 572 ikke er omfattet av annen forsikring. Nemnda har i lys av tapsbegrensningsplikten – og foretakets anførsel om merkostnaden forbundet med selvvalgt advokat – vurdert om beløpet fremstår rimelig og nødvendig. I lys av bl.a. nemndas konklusjon finner nemnda at så er tilfellet. Beløpet tilkjennes derfor fullt ut. I tillegg tilkjennes egenandelen på kr 4 000, forutsatt at denne ikke refunderes av boligkjøperforsikringen.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).