

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-220

26.2.2025

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig fra 1924 – taklekkasje og manglende lufting av kaldloft – TG 2 – innvirkning? – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig oppført i 1924 ble solgt "som den er" for kr 950 000 i januar 2021. Ved salget ble takkonstruksjon og takteking gitt TG 2, og det ble opplyst om manglende lufting. Sommeren 2023 avdekket kjøper at takkonstruksjonen ikke var tett og at boligen hadde følgeskader som også måtte ses i sammenheng med at taket ikke var tilstrekkelig ventilert. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, at takstmann uriktig hadde tilstandsvurdert taket og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at både selger og selgers arving var ukjent med forholdet, samt at taket uansett var gammelt, og at avvikene måtte ses i sammenheng med opplyst risiko. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 286 115 og krav om erstatning for advokatutgifter kr 49 062, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje og manglende lufting på kaldloft med følgeskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Trøndelag oppført i 1924.

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

BYGGEMÅTE:

Enebolig/fritidsbolig er oppført i to etasjer. Murt ring/grunnmur, med krypkjeller under deler av boligen. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og tre, og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med eternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Beskrivelse ihht. Vedlagt tilstandsrapport.

(...)

EIER:

(...) ihht. fullmakt.

(...)

Byggeår:

I følge eier er boligen oppført i 1924. Restaurert fra 1974 og frem til dags dato. Uthuset er oppført i 2001

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon, takteking og beslag gitt TG 2. Det ble opplyst følgende:

Takkonstruksjon – TG 2

(...)

Inspisert fra: Fra bakken

Takkonstruksjon: Saltak

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen? Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Takkonstruksjonen er delvis oppført uten lufting, noe som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet av boligen.

TG på bakgrunn av alder og beskaffenhet.

Taktekking og beslag – TG 2

(...)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Inspisert fra: Fra bakken

Type tekking: Annet

Kommentarer

Tekking av eternittplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Ufagmessige detaljer? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

TG 2 er satt pga at bygningsdelen fremstår noe slitt, og har nådd over halvparten av normal brukstid.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1997. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til fukt/råteskader, og på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade. På spørsmål om det var foretatt endringer av boligen svarte selger "Ja", med følgende kommentar:

påbygg hus ca. oppsatt 1980

På spørsmål om tiltaket var godkjent av bygningsmyndighetene ble det krysset av "vet ikke".

Fritidsboligen ble solgt for kr 950 000 ved kjøpekontrakt signert den 20.1.21/23.1.21 og overtatt av kjøper den 19.2.21.

Etter at en taklampe løsnet oppdaget kjøper råteskader/fuktskader i takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte over forholdet den 19.7.23.

Det ble innhentet en skaderapport fra takstmann T.:

SKADEÅRSÅK

Årsaken til skaden er manglende overgangs beslag mellom eksisterende bygg og tilbygg på bølge eternitt, og utett takpapp mellom eksisterende bygg og tilbygg. Det er i tillegg store mengder med fugle reir oppe på kaldt loft. (se bilder). Det ble funnet manglende fuglebånd på ved raft. Bølgene på eternitt plater er skummet for å hindre fugl å komme inn på kaldt loft. Dette er utført for endel år siden. Tetting av bølger på eternitt plater medfører også manglende lufting av kaldt loft.

SKADEFORLØP

Skade er to delt. Det er både tak lekkasje og manglende lufting av kaldtloft.

Det er også flere fugle reir og avføring av fuglene inne på kaldt loft.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 286 115.

Kjøper har ellers vedlagt et par bilder av taket, som bl.a. viste undertaket delvis tett med skum.

Selger var avgått med døden, og foretaket har derfor innhentet en tilbakemelding fra selgers sønn:

Selgers sønn opplyser til oss at de hverken hadde kjennskap til eller problem med råte- eller fuktskader i sin eiertid.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at både selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forholdet, og at selgers takstmann ga uriktig tilstandsgrad for taket. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, og et upåregnelig avvik etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 286 115, i tillegg til erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til forklaringen til selgers sønn, og anført at det ikke ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Selgers takstmann hadde foretatt en forsvarlig vurdering ved sin befaring. Foretaket har videre vist til at de ble gitt konkrete risikoopplysninger om taket, og at det tok over 2 år før kjøper reklamerte – slik at skadeomfanget kunne ha utviklet seg etter takstmannens befaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke 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 ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 fordi innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Det er fremholdt bl.a. følgende:

I skaderapporten har takstmann T. redegjort for at undertaket trolig ble tettet med skum for å blokkere inngang for fugler. T. har videre forklart at skummet også har forhindret takets naturlige ventilering. Ellers har T. konkludert med at følgeskadene samlet skyldes manglende lufting i kombinasjon med at taktekkingen ikke har vært tett.

Selv om [selgers takstmann] ikke opplyste om skummet, opplyste han likevel om at deler av undertaket manglet lufting. Når det senere viser seg at det er årsakssammenheng mellom manglende lufting og skummet i undertaket har kjøper uansett akseptert denne risikoen.

Det sett i sammenheng med bl.a. takets alder, synlig tilstand, samt at både takkonstruksjonen og taktekkingen fikk TG 2, kan vi ikke se at opplysningssvikten tilknyttet skummet i undertaket er egnet til å innvirke på avtalen

Nemnda slutter seg til dette. Det fremkommer ikke noe nytt i kjøpers nemndsansmodning som er egnet til rokke ved nemndas syn.

Nemnda kan, som sekretariatet, heller ikke se at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om tilstandsgrad. Grensedragningen mellom TG 2 og TG 3 beror i stor grad på et faglig skjønn foretatt på befaringstidspunktet. At det i ettertid er avdekket forhold som kan tilsi at taktekking og takkonstruksjon ligger nærmere TG 3 enn TG 2, kan i dette tilfellet ikke være avgjørende.

Endelig er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises her til følgende fra sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer:

I nærværende sak er det klart at det kvantitative elementet er oppfylt når utbedringskostnadene holdes opp mot kjøpesummen. Samtidig viser vi til ovennevnte redegjørelse vedr. opplyst risiko tilknyttet taket. Det sett i sammenheng med fritidsboligens høye alder og at den iht. markedsføringen ellers hadde enkel standard, var

det påregnelig for kjøper at takkonstruksjonen og taktekingen hadde et oppgraderingsbehov. Vi kan derfor ikke se at det foreligger et betydelig avvik fra den kvaliteten kjøper kunne forvente, jf. FinKN 2022-466.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).