

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-034

1.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved takkonstruksjon – vesentlig dårligere stand? – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Stavanger kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 6.020.000 ved kjøpekontrakt datert 25.4.14. Ved salget ble det opplyst om tidligere lekkasje i tak, og skaderapporten lå ved prospektet. Videre ble det opplyst at fagmann utbedret forholdet. Våren 2015 oppdaget kjøper skadet på taket ifm. innvendige arbeider. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at skadene som var avdekket ikke hadde sammenheng med det som ble opplyst ved salget og således var upåregnelige. Videre viste kjøper til at de endelige utbedringskostnadene utgjorde 8,3 % av kjøpesummen. Selskapet anførte at det ikke forelå mangel og viste til risikoopplysningene om taket. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 500.143, takstkostnader kr 35.458 og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

– feil ved takkonstruksjonen.

Bakgrunnen for kravet

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 6.020.000 ved kjøpekontrakt datert 25.4.14, og overtatt av kjøper 20.6.14. Boligens byggeår ble opplyst å være 1980.

I prospektet under "Standard" ble det opplyst at diverse arker ble bygget på i 1987. Og under "Vedlikehold/tilstand" ble det opplyst:

Boligen er i god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad og kjøkken. Noen bygningselementer er eldre med begrenset levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Det er behov for normalt vedlikehold.

Videre ble det opplyst følgende om taket under punktet "Standard":

Trivelig loftstue med panel på tak og vegger og parkett på gulv. Tegn til noe fuktinnslag i taket. Dette er utbedret av fagmann. Takstmann kan ikke finne tegn til fukt på befaring.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 1980. Videre ble det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, med følgende kommentar:

Lekkasje tak, mønet, utbedret av byggmester JG.

Videre ble det opplyst om nye takrenner i 2009 også utført av JG. Selger krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til innredet loft, med følgende kommentar:

Påbygd ark, innredet loftet 1987.

Selger krysset også av for "ja" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter med følgende kommentar:

Fra 2011. Lekkasje ventilasjonshatt, se skaderapport.

I prospektet var rapporten datert 28.6.11 utarbeidet av takstmann M vedlagt. På rapportens første side ble det konkludert med følgende:

Inndrev via yttertak har trukket ned i kjøkken og entre som følge av utvendige utettheter.

Videre hitsettes det fra rapporten:

Hendelsesforløp: Man oppdaget at det var vann på kjøkkengulvet i 1. etasje. Etter nærmere undersøkelser ble det også avdekket vann som trakk ned langs avløpsrør/ventilasjonsrør og over sikringsskapet i tilstøtende entre/gang. Man har foretatt nærmere undersøkelser med tanke på badet i 2. etasje m.m. uten å avdekke noen årsak til vannet.

Ved egen besiktigelse gikk man inn i konstruksjonen med et kamera og fikk avdekket at det var fuktskjolder på veggplate mot kjøkken samt renner på bjelker i området ved rørgjennomføringen. Over disse rørføringene er det en rørsjakt som ser ut til å lede kloakkluften opp over tak. Der hvor rørgjennomføringen er, er det et takopplett, som har liten takvinkel. Dette øker faren for at det kan drive vann inn under mønestein, takpanner m.m.

Skadeårsak: I forbindelse med regn kombinert med vind, er det presset vann inn under takpanner/tekkingen. Dette vannet renner da ned på undertaket/sutaket. Vann som treffer kloakkluften trekker da ned i konstruksjonen og kommer til syne i entre og kjøkken.

Skadeomfang: Det ble ved befaring ikke avdekket noen bygningsskade, den fukten som har kommet inn, ble tørket opp av ft umiddelbart og restfukt har tørket ut av seg selv. Det er registrert et mindre område på kjøkkenet, hvor det ved befaring lå et håndkle, denne fukten tørker også ut av seg selv etter at håndkleet ble fjernet ved befaringen.

Følgeskader: ingen.

Tilstand skadet del: god

Forbedringer: Man må utvendig kontrollere og utbedre overganger ved gjennomføringene i taket og i mønet. Dette for å forhindre ytterligere vanninntrenging i boligen.

Beskrivelse reparasjon: Det er ved befaringen ikke avdekket skader på boligen innvendig. Det er derfor ingen reparasjonsbeskrivelse/kalkyle vedlagt.

Videre ble det opplyst med håndskrevet notat på rapporten:

26.6.11 – Byggmester J.G – ordnet luftehatt på tak, for toalett, v/ å legge rundt papp, bly og silikon.

I boligsalgsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget ble det opplyst følgende under "Bygninger på eiendommen":

Taket er løftet opp med to takopplett i 1987.

Under punktet "Vinduer og dører" ble det bl.a. opplyst følgende:

Rundt et par av vinduene i opplett er det registrert eldre fuktskader. Karm og lister har synlige merker. Det var ingen fuktindikasjoner på befaringen.

Takstmannen ga følgende beskrivelse av takkonstruksjonen:

Takkonstruksjonen er innekledd og trolig isolert. Kontroll av denne og lufting av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig. Konstruksjonen er besiktiget fra bakken. Det er ingen synlige skjevheter. Det er observert noen

eldre fuktmerker rundt mønedrager samt ett par plasser på panel i himling, disse var tørre på befaringen. Utvendige kasser er noe preget, og har behov for behandling. Tg 2.

Taktekking:

Betongpanner er fra byggeår samt fra 1987. Pannene har bra utførelse. Tg 2 grunnet alder.

I forbindelse med innvendige arbeider avdekket kjøper skader på taket og reklamerte til selskapet den 29.5.15.

Kjøper innhentet skaderapport av 15.6.15 utarbeidet av takstmann M. Takstmann M ga følgende vurdering:

Årsak til fukt og råteskader i takkonstruksjonen på takopplegg skyldes mest sannsynlig kondens som følge av feil i konstruksjon og utførelse. En medvirkende årsak er at taket har liten takvinkel, og vinkelen er mindre enn minimums krav fra taksteinsprodusent.

Takstmann M estimerte utbedringskostnadene til kr 700.000 for innvendig og utvendig arbeid.

Selskapet innhentet egen takst datert 28.10.15 utarbeidet av takstmann K. Det ble gitt følgende vurdering:

Slik undertegnede ser det er årsaken sammensatt. Ved befaring kan man se at sutaksplater og luftespaltene har nærmest smeltet sammen. Om dette er fordi luftespalten er blitt presset opp av isolasjonen, eller om det først er skjedd etter at sutaksplater har blitt fuktskadet og falt ned på luftespalten, er vanskelig å si. For undertegnede kan det se ut som en kombinasjon. At isolasjonen har presset opp luftespalten noe som har gjort luftingen ikke har fungert tilfredsstillende. Dette samt at det er dårlig fall på taket og ikke brukt egnede materialvalg har ført til de skader vi ser i dag.

...

Når det gjelder opplysningene gitt i taksten fra vannskadet i 2011, peker den på mye av de samme at vann kommer inn på undertaket og ned ved gjennomføringer. Det den ikke sier noe om er at luftingen antakelig er mangelfull, og den sier heller ingenting om materialvalg på undertaket. Det den derimot sier er at taket har liten takvinkel noe som øker faren for at det kan drive inn vann ved mønestein, takpanner m.m. Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at gjennomføringen ved rørende er utbedret.

Utbedringen ble estimert til kr 343.056 inkl. mva. basert på et pristilbud gitt av B Bygg.

Etter at selskapet avslo kravet, iverksatte kjøper utbedringer ihht. pristilbud fra B Bygg. Det viste seg da at omfanget av skadene var større enn først antatt.

Kjøper innhentet uttalelse fra B bygg datert 15.3.16, hvor det ble redegjort for merarbeidet som ble utført i forbindelse med utbedringen. Den 12.5.16 redegjorde B Bygg for de arbeidene de hadde utført, og bekreftet at arbeidene var nødvendige grunnet omfanget som ble avdekket ved arbeid på takoppløft.

Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at de totale utbedringskostnadene utgjorde 8,3 % av kjøpesummen. Videre ble det vist til at det omfanget som kjøper hadde avdekket, ikke kunne leses ut fra de opplysningene som ble gitt om taket ved salget. Kjøper anførte at det ikke var noen sammenheng mellom skaden i 2011 og det de kondensproblemene kjøper opplevde.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 499.269, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Videre ble det fremmet krav om prisavslag/erstatning for takstkostnader pålydende kr 35.458, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt krav om forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til risikopplysningene gitt om taket ved salget og at det således ikke forelå hverken

kvalitativt eller kvantitativt vesentlig avvik fra forventbar stand. Det ble også vist til at en rekke av kostnadene var knyttet til eldre bygningsdeler som ble vurdert til tg 2 i boligsalgsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskifte begrunnelse

Det er i salgsdokumentasjonen opplyst om tidligere lekkasje i tak, og at denne er utbedret av navngitt byggmester. I prospektet opplyses det at takstmann før salget ikke kan finne tegn til fukt. I en annen skaderapport om lekkasje ved luftehatt er det en håndskrevet påtegning om at navngitt fagmann har utbedret også denne lekkasjen. I denne rapporten er det for øvrig beskrevet et nyere takopplett med liten vinkel, med tilhørende risiko for innsig av vann.

Nemnda ser det slik at den samlede salgsdokumentasjonen var egnet til å skape inntrykk av at alle feil ved taket er rettet. Etter kjøperens overtakelse er det avdekket konstruksjonsfeil ved takopplettet og andre deler av taket. Manglende utlufting er, så vidt nemnda forstår, hovedproblemet med taket. Dette problemet er ikke nevnt eller antydning i salgsdokumentasjonen før salget, og det står ikke i sammenheng med de feilene som tidligere er blitt utbedret. Til tross for enkelte risikoopplysninger, bl. a. liten takvinkel og spotter på badet som kan skape kondens, mener nemnda at de feilene som er avdekket, innebærer at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med. Kjøperen kan derfor gjøre gjeldende mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda begrunner dette med at salgsdokumentasjonen skaper inntrykk av at alle feil og mangler er utbedret, og at forholdet mellom utbedringskostnader og kjøpesum derfor ikke er det mest sentrale ved mangelsvurderingen. Kjøperen har oppgitt utbedringskostnader på ca. kr 500.000, noe som tilsvarer 8,3 % av kjøpesummen. Skadetakst avgitt på vegne av selskapet, konkluderer med utbedringskostnader på kr 343.000. Dette beløpet tilsvarer i underkant av 6 % av kjøpesummen. Begge forholdstallene tilsier i utgangspunktet et vesentlig avvik. I denne saken er ikke alle kostnadene som inngår i utbedringskostnader og skadetakst, relevante i mangelsvurderingen og ved fastsettelsen av prisavslag. Med de opplysninger som er gitt i salgsdokumentasjonen om at feil ved taket er utbedret, måtte kjøperen i alle tilfelle kunne forvente et tak uten større feil og mangler. Dette medfører at forholdstallet kommer i bakgrunnen i vurderingen. Det er ikke lett å fastsette riktig beløp for relevante kostnader. Beløpet må fastsettes skjønnsmessig. Nemnda er kommet til at prisavslaget bør settes til kr 200.000, inkludert utgifter til takst og forsinkelsesrenter.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.