

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-145

24.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Lekkasje fra pipehatt – feilkonstruksjon ved tak – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bergen oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.4.14. Det ble opplyst ved salget at taktekkingen var skiftet i 2004 av selger selv, som var faglært tømmer. Kjøper reklamerte til selskapet etter å ha oppdaget en lekkasje fra taket. Det ble avdekket at luftelyren på taket ikke var skiftet, og kjøper anførte dermed at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om utskiftingen av taket. Under utbedringsarbeidet ble det oppdaget at det også var feil ved luftingen på en del av taket. Det ble anført at selger måtte kjenne til feilene, ettersom det var selger selv som hadde utført arbeidet. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar, og viste blant annet til at det ikke var sannsynliggjort behov for utbedring av luftingen av taket. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 257.709, takstkostnader på kr 23.293, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligen er oppført i 1963, og det ble opplyst ved salget at huset var omfattende modernisert og bygget om i ca. 2005, samt at takkonstruksjonen var endret.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.4.14, og overtatt av kjøper 27.6.14.

Kjøper har anført at følgende forhold utgjør mangler etter avhendingslova:

1. lekkasje fra luftelyre
2. feilkonstruksjon ved tak.

1. Lekkasje fra luftelyre

a) Bakgrunnen for kravet

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at han var "Tømmer m/fagbrev".

På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, krysset selger av "nei". Selger svarte "ja" på spørsmål om det var utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, med tilleggscommentaren "Utført av eier (2004)".

I verditaksten fremgikk følgende:

Taket er tekket med nyere Decra stålpanner. Undertak av sutaksbord og papp. Undertak av sutaksbord og papp.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en lekkasje fra himlingen i taket på kjøkkenet, samt fukt og mugg i overgangen mellom tak og yttervegg. Det ble sendt reklamasjon 9.12.14.

Det ble innhentet en takstrappreport hvor det fremgikk at lekkasjen stammet fra rundt en luftelyre. Denne luftelyren hadde ikke blitt byttet under utskiftingen av taket i 2004. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 61.782. Takstmann B skrev i sin rapport datert 30.7.15:

Ny kontroll er utført 25.03.2015. Det er registrert at bly som går inn i skorstein har seget ned. Dette medfører at vann som treffer pipen renner inn bak blyet og videre ned på undertaket.

Undertaket er ikke tett, luftehatt ligger rett under selve skorsteinen. Undertetting rundt luftehatt er trolig dårlig slik at vann trekker videre inn i takets konstruksjoner.

Årsaken til lekkasjen er utett bly tetting på nedsida av skorstein. Videre er undertaket utett slik at vann trekker videre inn i konstruksjoner.

Kjøper utbedret skadene kr 115.641.

b) Partenes anførsler

Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse om at luftehatten ikke var skiftet i 2004, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at det forelå en uriktig opplysning, ved at ikke hele taket var skiftet i 2004, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke hadde opptrådt klanderverdig, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at det ikke var årsakssammenheng mellom at luftelyren ikke var skiftet og selve lekkasjen, samt at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Det ble videre anført at opplysningen om ny takteking ikke var objektivt sett uriktig, jf. avhl. § 3-8.

2. Feilkonstruksjon ved tak

a) Bakgrunnen for kravet

Kjøper oppdaget i forbindelse med utbedringen av taket mugg og begynnende råteskader i sutaket. Kjøper innhentet en takstrappreport hvor det ble påpekt en uheldig løsning av luftingen på taket ved at taket var for tett, som trolig skyldtes en feil i forbindelse med at taket ble byttet i 2005.

Selskapet innhentet en egen takstrappreport, hvor følgende fremgikk:

Ifølge (selger) ble ikke asfaltappen på eksisterende sutak fjernet før videre oppbygging av konstruksjon ble gjennomført. ...

Ifølge selger var han meget nøye med å sikre at overnevnte plastlag var tett og uten noe perforeringen, og at vedkommende mener at vist dette laget ikke slipper inn noe kondens, vil dette gå bra fordi konstruksjon derav ikke har behov for utlufting av kondens i luftesjiktet over isolasjon. Vi følger vedkommende i prinsippet, men erfaringsmessig er det svært vanskelig å sikre at plastlaget til å være så tett at det ikke stiger noe fukt opp, som har behov for utlufting

Under vår befaring, ble det registrert muggsopp/svertesopp på en liten del var det som var avdekket før vår befaring.

Slik vi ser det, bør konstruksjonen på takflaten som vender mot gaten utbedres ved at pappsjiktet fjernes og før evt råteskader oppstår.

Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr 98.964. Kjøper innhentet pristilbud på å utbedre luftingen på taket på kr 128.188.

b) Partenes anførsler

Kjøper anførte at selger og takstmannen kjente eller måtte kjenne til at det var feil på luftingen på taket, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at det var selger selv, som faglært, som hadde utført

taket. Videre var det den samme takstmannen som hadde stått for søknaden på tilbygget i 2004, som utførte verdi- og lånetaksten.

Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 annet ledd.

Selskapet avviste ansvar, og anførte særlig at det ikke var bevist at luftingen måtte utbedres. Det ble likevel tilbudt kr 100.000 som en minnelig løsning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda ser det slik at opplysningen om at takkonstruksjonen var blitt endret og taktekingen skiftet, ikke kunne gi kjøperne en forventning om at også luftelyren var blitt skiftet. At luftelyren viser seg ikke å være skiftet, medfører ikke at selgeren har holdt tilbake eller har gitt uriktige opplysninger om sine arbeider med taket. Det er ikke grunnlag for å konkludere med mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Når huset var 50 år gammelt ved kjøpet, og kjøper ikke kunne forvente at det var gjort noe med luftelyren etter byggetidspunktet, finner nemnda det også vanskelig å ta med kostnader knyttet til lekkasje ved luftelyre i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er avdekket feil ved luftingen på en del av taket. Nemnda kan ikke se at den omstendighet at selgeren selv, som fagmann, har utført arbeidene med nytt tak, medfører at det er grunnlag for anvendelse av avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på den feilen som er avdekket. Spørsmålet er om feilen medfører mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne hadde grunn til å regne med. Kostnadene til utbedring er av kjøper oppgitt til kr 130.000, noe som tilsvarer ca. 3 % av kjøpesummen. Selskapet mener at utbedring kan gjøres for ca. kr 100.000. Utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen er at relevante utbedringskostnader må ligge opp mot 6 % av kjøpesummen for at avviket skal være vesentlig. Et forholdstall på 3 % kan være tilstrekkelig dersom sakens individuelle omstendigheter gir grunnlag for en særlig forventning. At boligen eller den bygningsdelen som feilen gjelder, er forholdsvis ny, kan tilsi at forholdstall lavere enn 5-6 % kan være tilstrekkelig. I denne saken er taket oppgitt å være lagt om ca. ti år før kjøpet. Dette kan etter nemndas syn ikke gi grunnlag for en så sterk forventning at et forholdstall på 3 % kan være tilstrekkelig til at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Kjøper kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.