

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-146

24.3.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved tak – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Litt over ett år etter overtagelsen av en bolig fra 1915 i Drangedal kommune oppdaget kjøper flere feil ved boligens tak. Boligen var blitt kjøpt våren 2014 for kr 1,145 mill. og kjøper fikk i salgsdokumentasjonen opplyst at taket var lagt ved egeninnsats. Det ble gitt opplysning både om at taksteinen var byttet og at den kun var delvis byttet, samt at det skulle være ny underlagspapp og nye sløyfer/lekter. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til de opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 209.805, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1915 i Drangedal kommune, ble markedsført med en usjenert og sentral beliggenhet. I prospektet ble det opplyst at boligen var betydelig påkostet i senere tid, og at taktekingen var delvis byttet. Prisantydning var kr 1,19 mill.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at taktekingen var blitt skiftet i senere tid. Takkonstruksjonen fikk tilstandsgrad 2 og det ble bemerket at denne hadde skjevheter, samt at det var fuktmerker ved pipen. Det ble ikke satt tilstandsgrad på taket, men det ble opplyst om at det var betongstein på taket fra 2012/2013, samt ny underlagspapp og sløyfer/lekter.

I egenerklæringen opplyste selger at han hadde kjøpt eiendommen i 2004. Selger var ikke kjent med utettheter i taket. Selger svarte "ja" på selskapets spørsmål om det var utført arbeid på takteking/takrenner/beslag med tilleggsbemerkningen "gjort selv".

Eiendommen ble solgt som den var for kr 1,145 mill. ved kjøpekontrakt datert den 27.3.14. Overtagelse fant sted den 3.6.14.

Kjøper reklamerte til selskapet den 14.5.16 på skjevheter i takkonstruksjonen, forskyvninger av takstein, knekte takstein, samt lekkasje.

Kjøper fremla en vurdering av taket, hvor det fremgikk at det var benyttet bygningsplast istedenfor underlagspapp, gammel papp var ikke skiftet ut, øverste lekte var plassert feil, vindski dekket ikke gesimskasse, mange gamle sprø takstein, knekte takstein, samt at israftbeslag ikke var festet. Videre var taket heller ikke var forsvarlig bygget opp.

Selger opplyste til selskapet at det ikke medførte riktighet at taket mot syd hadde bygningsplast. På den delen av taket var det lagt nye lekter, sløyfer, takstein og underpapp. På del av taket mot nord var det lagt nye lekter og sløyfer og takstein var kun delvis skiftet ut. Arbeidet var gjort av en ufaglært som nå var død.

Kjøper innhentet prisoverslag for nytt tak på kr 209.805 inkl. mva.

Kjøper har anført mangel etter avhl. § 3-8 som følge av at undertaket ikke var nytt, at undertaket besto av bygningsplast, samt at kun et fåtalls takstein var nye. Ettersom selger hadde lagt taket selv, måtte han ha kjent til at ovennevnte opplysninger var uriktige og hadde da gitt mangelfulle opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at innvirkningskriteriet var oppfylt ettersom eiendommen var blitt markedsført som betydelig påkostet og med nytt tak.

Selskapet har anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, og blant annet vist til at det ble opplyst i salgsdokumentasjonen at taket kun var delvis nytt, at takkonstruksjonen hadde skjevheter, samt at takkonstruksjonen hadde fått tilstandsgrad 2. Selskapet bemerket også at det var synlig at taket kun var delvis skiftet da taksteinen hadde forskjellig farge.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er opplyst i salgsdokumentasjonen at taket er lagt ved ufaglært egeninnsats. Dette er en risikoopplysning som medfører at det er vanskelig for en kjøper å nå frem med krav som følge av feil eller mangler. I tillegg er det i boligsalgsrapporten anmerket skjevheter i taket, samt fuktmerker ved pipe. At de opplysningene som ellers er gitt om utførelsen og omfanget av arbeidene med nytt tak, herunder hva som ble skiftet i den forbindelse, ikke synes å ha vært helt fullstendige og korrekte, kan etter nemndas syn ikke medføre mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, når de øvrige opplysningene klart viser at kjøperen måtte være forberedt på feil og svakheter ved de takarbeidene som er blitt utført.

Kjøperen 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.