

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-148

24.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fritidseiendom – feil ved ni år gammelt tak – utbedringskostnader på 4,1 % – avhl. § 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 2005 i Levanger kommune ble solgt for kr 3,6 mill. i 2014. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde høy standard, og både tak og takteking ble gitt TG 1. To år etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket. Det ble innhentet en skaderapport og flere tilbud på utbedring, hvorav det laveste var på 4,1 % av kjøpesummen. Kjøper og selskapet var enige om at det forelå et kvalitativt avvik, men var uenige om hvorvidt kostnadene var tilstrekkelige til at det forelå et kvantitativt avvik. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 150.625, takstkostnader kr 10.000 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om lekkasje fra tak utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, en fritidsbolig fra 2005 i Levanger kommune, ble lagt ut for salg med prisantydning på kr 4,2 mill. Det ble opplyst ved salget om en sammenhengende takkonstruksjon på hele hytten. Taket var et valmtak med bærebjelker i limtre teknet med torv. Eiendommen hadde høy standard med nøye planlagt og tilrettelagte materialvalg og løsninger.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det konkludert med at hytten hadde generell god teknisk og bygningsmessig standard. Både tak og takteking fikk tilstandsgrad 1. Videre ble det opplyst om at det hadde vært en taklekkasje i 2010 som var blitt utbedret. Det var ingen tegn til pågående lekkasjer.

I egenerklæringen opplyste selger at det var utført arbeid på taktekingen av faglærte.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 29.1.14. Overtagelse fant sted den 6.2.14.

I februar 2016 reklamerte kjøper over lekkasje fra tak i gesimskasser og råteskader som hadde oppstått som følge av lekkasjen.

Kjøper innhentet en skaderapport, hvor det fremgikk at årsaken til lekkasjen og råteskaden var at duk, som var limt fast til raftebeslag, hadde løsnet. Dette førte til at vann kom inn i konstruksjonen. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 150.625 inkl. mva. Kjøper innhentet også et pristilbud på kr 211.875 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvalitativt avvik viste kjøper til at de avdekkede skadene ikke var forventbare på en hytte fra 2005, hvor det ikke ble gitt risikoopplysninger om hytta i det hele tatt. I forhold til et kvantitativt avvik la kjøper til grunn kostnadene i takstrapporten, og viste til at disse utgjorde 4,1 % av

kjøpesummen. Kjøper viste videre til FinKN-2016-418, hvor kjøper hadde fått medhold i at 3,63 % var tilstrekkelig på et åtte år gammelt tak.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvalitativt avvik var selskapet enig med kjøper i at vilkåret var oppfylt. I forhold til et kvantitativt avvik var utbedringskostnadene ikke tilstrekkelige, jf. Rt. 2010 s. 103.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om lekkasjene og råteskadene 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 to takstfolk oppgitt til kr 150.625, noe som tilsvarer ca. 4,1 % av kjøpesummen. Nemnda legger dette beløpet til grunn, selv om kjøperne har innhentet et høyere pristilbud for utbedring. Utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen er at relevante utbedringskostnader må ligge opp mot 6 % av kjøpesummen for at avviket skal være vesentlig. Et forholdstall på ca. 4 % kan være tilstrekkelig dersom sakens individuelle omstendigheter gir grunnlag for en særlig forventning. At boligen, i dette tilfellet fritidsboligen, er forholdsvis ny, kan tilsi at forholdstall lavere enn 5-6 % også kan være tilstrekkelig. Denne saken gjelder en fritidsbolig som var ni år gammel ved kjøpet, og 11 år gammel da feilen ble oppdaget.

Flertallet, Nygaard, Skramstad, Kvalshaug, og van der Lagen-Larsen, har kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet finner for sin del at hverken boligens alder eller markedsføringen av boligen kan medføre at et forholdstall som er så lavt som 4 %, kan gi grunnlag for mangel. Flertallet bemerker i denne forbindelse at boligen og dermed også taket var ca. 11 år gammelt da lekkasjen ble avdekket, og at det fremgår av boligsalgsrapporten under punktet om taktekking at normal tid før utbedring av torvtak er 10-30 år. Slik flertallet ser det, skiller denne saken seg fra FinKN-2016-418, hvor den lave prosentsatsen også hadde sammenheng med at tomteverdien var høy da den utgjorde ca. halvparten av eiendommens verdi.

Mindretallet, Bergsåker, Iversen og Klefstad, mener at kjøpernes berettigede forventninger ut fra salgsdokumentasjonen og markedsføringen medfører at feilen, til tross for moderate utbedringskostnader i forhold til kjøpesummen, må kunne gjøres gjeldende som mangel. Mindretallet viser, i tillegg til boligens alder, til at den ble markedsført med høy standard, at taket er særlig fremhevet, at taket i boligsalgsrapporten fikk tilstandsgrad 1, og at det er opplyst at en tidligere lekkasje er blitt utbedret, noe som kan skape en forventning om at lekkasjeproblematikk er særlig vurdert og funnet i orden.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.