

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-421

11.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Utett tak – oppdaget før overtakelsen – "ny skade"? – avhl. §§ 3-1, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Eidsberg kommune oppført i 1971 ble solgt "som den er" ved kontrakt datert 7.9.15 for kr 2,3 mill. Det ble opplyst ved salget at taktekkingen var fra 1999. Før overtakelsen oppdaget selger en lekkasje fra taket. Årsaken var feil ved legging av pappshingel. Feilen materialiserte seg imidlertid ikke før selger foretok en høytrykksspyling av taket og fjernet mosen som lå mellom sprekkene i takpappen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at dette måtte anses som en ny skade på boligen som var selgers risiko, jf. avhl. § 3-1. Uansett måtte avviket anses å være vesentlig etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet var imidlertid av den oppfatning at den anførte mangelen var et resultat av en normal videreutvikling av en eksisterende skjult feil, og således ikke noen "ny skade". Forholdet måtte derfor vurderes etter avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet avviste da ansvar under henvisning til at den anførte mangelen ikke var tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskriteriet. Nemnda drøftet hvorvidt det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-1, men konkluderte med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 182.900, kostnader til takst kr 7.469, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av utett tak er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre punktum.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var fra 1971 og at:

Taktekking er pappshingel (1999). Nylig renset/vasket (2015) Dokumentasjon foreligger. Takrenner er også renset.

Eiendommen ble solgt for kr 2,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.15. Ifølge kjøpekontraktens punkt 8 ble eiendommen solgt "*i den stand den var ved kjøpers besiktigelse*", jf. avhl. § 3-9.

Overtakelse av boligen var avtalt til den 2.11.15. I forbindelse med ekstremværet "Petra" den 15.9.15 var selger oppe på boligens kaldloft og oppdaget at det dryppet vann gjennom takflaten på et avgrenset område. Kjøper ble gjort oppmerksom på forholdet, og reklamerte til selskapet den 2.10.15.

Selger gjorde strakstiltak ved å legge på en presenning over det aktuelle området. Et par dager etter ble taket tettet ved at det ble lagt asfaltapp av sveisbar type over taktekkingen. Deretter rekvirerte selskapet en takstmann som konkluderte med at:

Det er påvist lekkasje gjennom taket på boligen. Årsaken virker å være fra spiker som hadde perforert pappen. Forholdet er utbedret midlertidig ved at det er lagt sveisepapp i lekkasjeområdet. Det er ikke

registrert skader innvendig i boligen som følge av lekkasjen. Taktekkingens alder tilsier at denne burde holdt tett i flere år ennå.

I takstrapporten ble det gitt anvisning på enten lokal utbedring til kr 63.750, eller å skifte hele den ene siden av taket til kr 90.000.

Like etter overtakelsen viste det seg at det fortsatt var et lekkasjeproblem på taket, og at de utbedringene som selger hadde foretatt ikke var tilstrekkelige. Det ble også avdekket en lekkasje fra et soveromsvindu. Kjøper innhentet en takstrapport, hvor følgende fremgikk:

Feil omlegging av pappshingel ihht dagens monteringsbeskrivelse (...).

Dette har forårsaket at taktekkingen ikke har festet seg riktig i hverandre, og det blir små lommer mellom de to papplagene der vannet trenger inn. Dette vannet fungerer som næring til fremvekst av mose og vil med tiden forårsake utettheter i tekkingen. Ofte fungerer mosen som en "pakning" som gjør at taket kan holde tett i mange år. Ved fjerning av mosen vil ofte utetthetene forårsake lekkasje, ettersom denne "pakningen" er fjernet. Dermed trenger vann inn i lommene, og følger spikeren videre ned i konstruksjonen slik at det oppstår en lekkasje til underliggende konstruksjoner. (...) Shingelen ligger stedvis med synlige glipper ned til underlaget som kan forårsake vanninntrenging. Pipen er ikke impregnert, og trekker til seg vann som går videre nedover i konstruksjonen (...).

I forbindelse med lekkasje over soveromsvindu er det oppdaget at en festeskruer til takstige har mistet festet, og denne delen av stigen er løsnet fra tekkingen. Dette medfører at det er hull i tekkingen, og vannet renner gjennom hullet, ned i takkonstruksjonen og videre derfra ned i yttervegg på soverom.

Utettheter over garasje forårsakes av feil montering, og svak løsning i overgang vegg/tak.

...

Det er ikke funnet mugg/sopp/råteproblemer i konstruksjonen i større grad, og det antas at lekkasjen har vart i en kortere periode på noen uker.

Total utbedringskostnad ble i rapporten estimert til kr 182.900.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, jf. § 2-4 ettersom lekkasjen måtte anses som en "ny skade" som følge av ytre forhold som oppsto mellom kontraktsinngåelsen og overtakelsen, jf. HR-2017-345-A. Kjøper har påpekt at årsaken til at det begynte å lekke var at selger foretok en høytrykksspyling av taket som fjernet mosen som lå mellom sprekkene i takpappen, og som dermed gjorde at taket var særlig utsatt under bl.a. ekstremværet "Petra" den 15.9.15 da lekkasjen ble oppdaget. Kjøper anførte også at det uansett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at mangelen må anses som et resultat av en normal videreutvikling av en eksisterende skjult feil, og således ikke noen "ny skade". Videre har selskapet vist til at mangelen ikke har ført til noen umiddelbar funksjonssvikt eller gjort huset ubeboelig, hindret innflytting eller gjort at huset ikke kan benyttes som forutsatt. Selskapet var dermed av den oppfatning at man verken hadde tilsvarende skadetype eller -omfang som i HR-2017-345-A. På den bakgrunn har selskapet anført at saken må avgjøres etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har i den forbindelse anført at deler av kostnadene måtte holdes utenfor mangelsvurderingen, og at det uansett skulle gjøres et standardhevingsfradrag, slik at det kvantitative vilkåret ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag på grunn av lekkasje fra taket på en enebolig som var solgt "som den er". Selgeren oppdaget lekkasjen i tidsrommet mellom kontraktsinngåelsen og overtakelsen. Årsaken til lekkasjen var feil ved legging av pappshingel. Feilen materialiserte seg da selger foretok en høytrykksspyling av taket for å fjerne mosen som lå mellom sprekkene i takpappen.

For nemnda er det spørsmål om dette skal ansees som en "ny skade" som innebærer at det foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1, eller om skadetilfellet omfattes av "som den er"-klausulen og reguleres av avhl. § 3-9. I saken i HR-2017-345-A tok Høyesterett stilling til denne problemstillingen. Også i den saken oppsto den aktuelle skaden i tidsrommet mellom besiktigelsen og overtakelsen, og skaden var en følge av en svakhet som forelå ved besiktigelsen. Høyesterett kom til at et slikt tilfelle måtte vurderes på samme måte som skader som oppstår i dette tidsrommet og ikke har sammenheng med en svakhet som var til stede ved besiktigelsen, og at forholdet derfor reguleres av avhl. § 3-1. Høyesterett presiserte i premissene at det måtte skilles mellom en "normal videreutvikling" av en foreliggende skjult feil – som reguleres av avhl. § 3-9 – og "nye skader" som er en følge av feilen som ikke omfattes av § 3-9, men reguleres direkte av § 3-1.

Nemnda bemerker at når dette skillet skal anvendes i praksis, vil det oppstå tvilsomme grensetilfeller. Problemet er, slik nemnda ser det, blant annet knyttet til sontringen mellom "nye skader" og "avdekking" av eksisterende skader. Nemnda antar at denne sontringen ikke utelukkende kan trekkes på grunnlag av formallogiske betraktninger, men at også en realbetraktning av det enkelte skadetilfellet må trekkes inn i vurderingen.

Nemnda har funnet denne saken vanskelig. Det dominerende element i skadeforløpet i saken i HR-2017-345-A var at lekkasjen medførte nye og omfattende skader, nemlig at begge badene i boligen ble ubrukbare. I denne saken er det dominerende bildet at spylingen medførte at eksisterende og skjulte feil og skader ble avdekket. Selv om det også etter hendelsen i denne saken oppsto en lekkasje, fremstår dette i mindre grad som en ny skade enn det forhold som ble behandlet i Høyesterettsdommen. Nemnda tilføyer at vannspylingen var en ytre årsaksfaktor som påvirket skadeforløpet sammen med eksisterende skjulte feil og skader. Dette kunne etter en realbetraktning tale for å betrakte lekkasjen som en ny skade. Nemnda er likevel – under tvil – blitt stående ved at det i denne henseende er mest nærliggende å bedømme virkningen av vannspylingen som en avdekking av eksisterende skjulte feil og mangler. Ytterligere skjulte feil og skader er for øvrig også avdekket etter overtakelsen.

Nemnda er etter dette kommet til at mangelsspørsmålet skal avgjøres etter bestemmelsen i avhl. § 3-9 andre punktum, hvor det avgjørende er om boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva som etter omstendighetene kunne forventes. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt moment. Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative element er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Nemnda finner det hensiktsmessig å ta utgangspunkt i den taksten som er innhentet av kjøper, hvor utbedringskostnadene beløper seg til kr 182.900, noe som utgjør nesten 8 % av kjøpesummen. I denne taksten er det lagt til grunn at det legges ny papp på hele hovedtakflaten på en side av boligen og at også taket på garasjen blir utbedret. Nemnda har ikke grunnlag for å fravike disse vurderingene. Nemnda legger til grunn at kjøpers takstmann har medtatt enkelte mindre poster som neppe kan anses nødvendige, men dette har ikke nevneverdig betydning i denne sammenheng. Nemnda bemerker for øvrig at det å måtte skifte hele taket på den ene siden av huset er et så omfattende tiltak at det i seg selv er et argument for at det strenge vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Nemnda er etter dette kommet til at mangelen innebærer at det foreligger et vesentlig avvik.

Det må ved fastsettelsen av prisavslaget gjøres fradrag for forlenget levetid og – i noen grad – standardheving. Dette settes skjønnsmessig til om lag en tredjedel. De påberopte utgiftene til

takst, forutsettes dekket av boligkjøperforsikringen, og dekkes etter praksis ikke som prisavslag. Etter en samlet vurdering settes prisavslaget til kr 110.000.

Det er krevet forsinkelsesrente. Kravet tas til følge og renten løper fra 29.2.16.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).