

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-153

27.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

170 år gammel bolig — feil ved tak — avhl. § 3-9 andre punktum.

En halvpart av en tomannsbolig fra 1842 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 4,58 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.4.15. I forbindelse med bygging av ny takterrasse og utskifting av blekk rundt pipen avdekket kjøper at det var flere konstruksjonsfeil ved taket. Kjøper anførte at takets tilstand var vesentlig dårligere enn forventet. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at takkonstruksjonen var 175 år gammel og at taktekingen hadde fått tilstandsgrad 2. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 327.600, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet som en følge av feil ved takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1842 i Trondheim kommune. I prospektet ble det opplyst at bygget var blitt omfattende oppusset/oppgradert i 1988, men at taket kun var delvis nytt. Taket var et saltak tekket med skifter mot gaten og takstein på baksiden.

I egenerklæringen svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i blant annet tak og ga følgende tilleggsopplysninger:

For noen år siden har det vært lekkasje fra taket og ned langs pipa i stua i loftsetasjen. Vi leide inn fagperson som reparerte rundt pipa. Har ikke vært plaget siden. Det har også vært en lekkasje på gulvet i det ene kottet på loftet. Det har skjedd i forbindelse med snøsmelting, mye snø på terrassen tror vi.

Selger opplyste også at utbedringen var blitt gjort av et navngitt firma i ca. 2012. På spørsmål om blant annet loftet var blitt innredet etter byggeår, opplyste selger at loftet var blitt en del av seksjonen i 1988.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble ikke takkonstruksjonen vurdert, da denne besto av en lukket konstruksjon. Punktet "takteking" ble vurdert til TG 1-2, med følgende beskrivelse:

Utvendig takteking består av skiferstein i front og takstein på baksiden av boligen trolig oppgradert i 1988. Etter observasjon fra bakkenivå ble det ikke registrert skadde eller manglende stein. På bakgrunn av dette samt at det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen, vurderes taktekingen til å fungere som tiltenkt. TG2 pga alder.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 4,58 mill. ved kjøpekontrakt datert den 24.4.15. Overtakelse fant sted den 15.8.15.

I forbindelse med bygging av ny takterrasse og utskifting av blekk rundt pipen, avdekket kjøper at det var flere konstruksjonsfeil ved taket. Kjøper betalte kr 6.350 for inspeksjonen og midlertidig tetting av tak og terrasse.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann H, hvor det ble konkludert med at takkonstruksjonen ikke hadde tilstrekkelig lufting, takvinduene var ikke riktig montert samt at det var manglende tetting i overgangen mellom yttervegg og yttertak. Forholdet knyttet til takvinduene kunne utbedres samtidig med at takkonstruksjonen ble skiftet ut med en ny konstruksjon med diffusjonsåpen vindsperre på begge sider av taket. Det ble beregnet at takstein og skifer kunne gjenbrukes. Overgangen mellom tak og vegg kunne utbedres med ny vindsperreduk. Estimerte kostnader beløp seg til kr 321.250 inkl. mva. hvorav kr 122.500 var knyttet til taket med betongstein mot bakgården, kr 195.000 inkl. mva. knyttet til taket i front med skifer og kr 3.750 knyttet til overgangen tak/vegg.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til at det forelå omfattende og alvorlige feil ved taket i forhold til hva kjøper hadde grunn til å forvente. Skadene i taket var kun knyttet til de delene av taket der det var blitt innredet en loftstue i 1988. Kjøper viste videre til at naboen skulle ha opplyst at også undertaket var blitt skiftet da det ble lagt nytt tak i 1988. Utbedringskostnadene utgjorde over 7 % av kjøpesummen, og feilene hadde ingen sammenheng med alder eller slitasje.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til at takkonstruksjonen var 175 år gammel, at taktekkingen ble gitt TG 2, og at det ikke var upåregnelig med et utbedringsbehov.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2014-297, FinKN-2015-260 og FinKN-2016-415.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper gjør gjeldende at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum fordi boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Det bemerkes at vesentlighetskravet inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. HR-2017-1073-A med videre henvisninger.

Når det gjelder det kvantitative elementet, tas det vanligvis utgangspunkt i en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det kreves som utgangspunkt at utbedringskostnadene utgjør 5-6 % av kjøpesummen. I dette tilfellet er det opplyst at utbedringskostnadene utgjør totalt kr 327.600, som er i overkant av 7 % av kjøpesummen. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt.

Kjøper har anført at det foreligger omfattende og alvorlige avvik ved taket. Disse avvikene knytter seg i hovedsak til den delen av taket som hører til loftstuen, som ble innredet i 1988. Boligens byggeår er 1842. Ved vurderingen av det kvalitative elementet er det av stor betydning hvor påregnelig et slikt skadeforløp har fremstått, særlig hensett til de risikoopplysninger som ble gitt ved salget, og vedkommende boligdels alder. I dette tilfellet ble det i boligsalgsrapporten ikke foretatt noen vurdering av takkonstruksjonen da denne var en lukket konstruksjon.

Kjøper har innhentet en takstrapport om feil/mangler ved takkonstruksjonen, og i denne rapporten fremgår det at takkonstruksjonen over loftstuen er i strid med Byggforskserien

Blad 525.101. Selskapets takstmann har fremholdt at nevnte detaljblad ikke var tilgjengelig i 1988, og at den konstruksjonen som er valgt, er i samsvar med datidens byggeskikk. Kjøper har ikke imøtegått dette.

Nemnda bemerker for øvrig at når ikke annet er opplyst, må det legges til grunn at den aktuelle bygningsdelen er fra byggeåret dersom ikke annet er opplyst. Det var ikke opplyst annet enn at skiferen på taket var fra byggeåret, og det kan ikke anses som upåregnelig at det vil kunne påløpe kostnader til utbedring eller utskiftning av bygningsdeler som var over 170 år gamle på salgstidspunktet. Det er heller ikke upåregnelig med kostnader til vedlikehold og utskiftninger på ca. 30 år gamle tak tekket med betongstein, jf. taket på baksiden. Det vises til FinKN-2017-345. I denne forbindelse bemerkes også at taket fikk tilstandsgrad 1-2/2 i boligsalgsrapporten som var utarbeidet ved salget.

Nemnda er for øvrig enig i sekretariatets vurdering om at eventuelle opplysninger som kjøper har fått fra tredjemenn som selger ikke kan identifiseres med, ikke kan tillegges vekt i mangelsvurderingen.

Etter en helhetsvurdering er nemnda kommet til at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på at undertaket, slik saken er opplyst, er lagt i samsvar med datidens byggeskikk, samt at det i boligsalgsrapporten ikke var foretatt noen vurdering av takkonstruksjonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).