

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-274

23.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 19 år gammelt tak — tvist om utbedringsmetode — avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Oslo fra 1989 ble solgt "som den er" for kr 8,9 mill., og overtatt av kjøper 30.12.16. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at taket var feilkonstruert med diffusjonstett asfaltapp på rupanel slik at takkonstruksjonen ikke hadde tilstrekkelig lufting. Dette medførte kondens på undersiden av rupanel. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel da utbedringskostnadene var 5,19 % av kjøpesummen, samt at det ikke var forventbart å måtte skifte ut et tak fra 1997 med tilstandsgrad 1. Etter selskapets vurdering kunne råteskadene i takkonstruksjonen utbedres lokalt til en samlet kostnad på 3,43 % av kjøpesummen, og selskapet anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke var dokumentert en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 462 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle eiendommen er en kjedet enebolig fra 1989 i Oslo. I prospektet ble det opplyst at boligen var blitt byggemeldt som en tomannsbolig, men fremsto som en kjedet enebolig. Om taket, ble det opplyst at dette besto av en trekonstruksjon med takstein. Videre var det arkoppbygg og utbygg på sider og renner og nedløp av plastbelagt stål.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport med verdivurdering, hvor det bl.a. ble opplyst at boligen var normalt godt vedlikeholdt. Det måtte imidlertid påregnes oppgraderinger/påkostninger av deler av boligen på sikt. Under rapportens pkt. "*takkonstruksjon*", ble det opplyst at taket var blitt tekket om i 1997 ifølge tidligere eier. Taket fikk tilstandsgrad 1, men var kun besiktiget fra bakkenivå. Det ble gjort et aldersfradrag på kr 900 000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2001. Videre opplyste selger å være ukjent både med sopp- og råteskader samt utettheter i tak. Avslutningsvis ble det opplyst at taket var blitt hevet med 5 cm lufting, nye gradrenner og taksten i 1997.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 8,9 mill. ved kjøpekontrakt datert den 11.10.16. Overtakelse fant sted den 30.12.16.

Under oppussing av badet i 2. etasje, oppdaget kjøper fuktskader i taket og reklamerte til selskapet den 24.1.17.

Kjøper innhentet pristilbud fra A. på kr 305 122 inkl. mva. Tilbudet inkluderte nytt tak, nytt fotbeslag på pipe og de- og remontering av takhatt, men inkluderte ikke utbedringer av eventuelle råteskader i undertak/rupanel/taktro, nye renner eller taknedløp.

I e-post den 14.2.17, opplyste A at det, under befaring, var blitt observert at taket var feilkonstruert med diffusjonstett asfaltapp på rupanel. Takkonstruksjonen hadde derfor ikke tilstrekkelig lufting slik at det ble kondens på undersiden av rupanel.

Kjøpers boligkjøperforsikring innhentet en skaderapport fra sin interne takstmann hvor det ble konkludert med at det var synlig svertesopp og råteskader i taket mot nord på begge sider av ark. Ved omlegging av taket i 1997, var opprinnelig diffusjonstett asfaltapp ikke fjernet hvilket medførte kondensskader. Tiltaket, som var blitt gjort i 1997, var ikke i henhold til dagjeldende byggeforskrift og veiledninger.

M konkluderte i rapport datert den 3.2.17 med at råteskadene i taket hadde utviklet seg over minst 8 til 10 år.

Kjøper innhentet pristilbud fra H. på kr 462 500 inkl. mva. Tilbudet inkluderte nytt tak herunder nytt undertak/rupanel, takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag. Kjøper innhentet deretter pristilbud fra S. på kr 378 951 inkl. mva. Tilbudet inkluderte nytt tak med nye takrenner, nedløp, pipebeslag og luftehatt. Tilbudet inkluderte ikke utbedring av råteskader.

Blikkenslagermester S. utarbeidet også en rapport, hvor det fremgikk at det var blitt montert plast i alle himlinger mot isolert tak. Videre var det isolert helt opp til rupanel uten luftesjikt, men det ble ikke funnet fuktskader som følge av dette. Takets konstruksjon både innvendig og utvendig var i strid med NBIs anbefalinger. Taket måtte stripes ned til eksisterende rupanel. Dersom det var råteskadet rupanel, måtte dette utbedres.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at det var avdekket fuktskadet undertak. Dette medførte at det var det dyreste pristilbudet, som inkluderte utskifting av undertaket, som måtte legges til grunn. Det kvantitative avviket utgjorde dermed 5,19 % av kjøpesummen. Vedrørende den kvalitative vurderingen, viste kjøper til at det ikke var forventbart å måtte skifte ut et tak fra 1997 som hadde fått tilstandsgrad 1. Taket var feilkonstruert og det var avdekket omfattende skader som ville kunne utvikle seg ytterligere.

Kjøper viste til at ingen av de innhentede tilbudene inkluderte merkostnader til utbedringer av råteskader i konstruksjonen, men at en utbedring i henhold til tilbudet fra H. inkluderte en full omlegging av taket til samme standard som det kjøper hadde kjøpt.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det var det rimeligste tilbudet som måtte legges til grunn for vesentlighetsvurdering. Etter selskapets vurdering, var det ikke avdekket råteskader som tilsa at hele undertaket måtte skiftes. Utbedringskostnader på 3,43 % av kjøpesummen var ikke tilstrekkelig til at det forelå et kvantitativt avvik.

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. Sekretariatet viste til at kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. FinKN-2016-293. Slik saken var dokumentert fra kjøpers side, fant sekretariatet det vanskelig å ta stilling til om utbedringskostnadene var tilstrekkelige til å oppfylle vesentlighetskravet. Sekretariatet konkluderte med at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. bl.a. FinKN-2017-148 og FinKN-2013-281.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. § 3-9 andre punktum. For at det skal være en mangel etter nevnte bestemmelse kreves at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Vesentlighetskravet har et kvantitativt og et kvalitativt element. Når det gjelder det kvantitative elementet, uttalte Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen er at utbedringskostnadene for de aktuelle feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. I henhold til fast nemndspraksis, må en kjøper akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmåten selv om denne ikke alltid fremstår som den optimale, jf. FinKN-2016-293.

Det er uenighet mellom partene om omfanget av nødvendige arbeider og følgelig også utbedringskostnadenes størrelse i denne saken. Uenigheten er knyttet til spørsmålet om det foreligger råteskader i undertaket, og i tilfelle hvilke utbedringskostnader dette vil innebære. Det er innhentet et pristilbud på utbedringskostnadene i saken, som ikke inkluderer utbedring av undertaket, på kr 305 122. Dette utgjør 3,43 % av kjøpesummen. Slik saken er opplyst kan ikke nemnda — som ikke har medlemmer med særlig bygningsfaglig kompetanse — se annet enn at dette vil gi en forsvarlig utbedring av de mangelfulle forholdene ved taket sett bort fra undertaket.

Når det gjelder undertaket, finner nemnda det sannsynliggjort at dette i alle fall til en viss grad er råteskadet. Omfanget er foreløpig uavklart, men ut fra de foreliggende opplysningene synes råteskadene å kunne utbedres ved lokal utbedring. Det vises blant annet til rapport fra M. Kostnadene til slik utbedring er ikke dokumentert, og det er vanskelig for nemnda å ha en bestemt oppfatning om omfanget av slike kostnader. Dette innebærer også at det er vanskelig for nemnda å ta stilling til om det kvantitative elementet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Det er imidlertid mye som taler for at de totale utbedringskostnadene — ut fra nemndspraksis — vil være for lave til at det kvantitative elementet er oppfylt. Nemnda viser til sekretariatets avgjørelse, hvor det er gjengitt en del tidligere nemndsavgjørelser til belysning av dette spørsmålet.

Når det gjelder det kvalitative elementet, er nemnda av den oppfatning at dette er oppfylt. De avdekkede feilene ved taket var ikke å forvente ut fra de opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen. Det vises blant annet til at taket var tekket med betongstein fra 1997, og slike tak har en teknisk levetid på 30 til 50 år. Taket var i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, gitt tilstandsgrad 1 etter besiktigelse kun fra bakkeplan.

Nemnda har vært i tvil om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente. Saken er ikke fullt opplyst for så vidt gjelder de totale utbedringskostnadene, og det er utfordrende for nemnda å ta stilling til om det kvantitative elementet er oppfylt. Det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en vesentlig mangel, og ut fra de foreliggende opplysninger er ikke denne bevisbyrden oppfylt, slik nemnda ser det.

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), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).