

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-275

23.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

51 år gammelt tak — manglende lufting av takkonstruksjon — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Bergen fra 1965 med et tilbygg fra 2003 ble kjøpt for kr 2,7 mill. og overtatt av kjøper i mai 2016. I februar 2017 oppdaget kjøper at det rant vann fra taket og nedover veggene i tilbygget. Det ble avdekket at taket på tilbygget ikke hadde sveiset underlagsbelegg, noe taket skulle hatt grunnet takvinkel, samt at takkonstruksjonen trolig heller ikke hadde tilstrekkelig lufting. Noe senere ble det også avdekket at resten av takkonstruksjonen også manglet lufting. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte opplysningssvikt både fra selger og selgers takstmann, samt at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte at det ikke forelå mangel som følge av opplysningssvikt, og at det uansett var påregnelig med utbedringer på et 50 år gammelt tak. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 322 397, utgifter til takst kr 36 807, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen er et rekkehus i Bergen fra 1965 med et tilbygg fra 2003.

I prospektet ble boligen beskrevet som praktisk og med et behov for oppussing. Prisantydning var kr 2,95 mill.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det bl.a. ble opplyst at bygningsdeler som ikke var blitt skiftet var på slutten av sin tekniske levetid. Eldre konstruksjoner var bygget i henhold til tidligere forskrifter og tilfredsstilte ikke dagens forskriftskrav. Videre ble det opplyst at boligen hadde en takkonstruksjon bestående av saltak med takstoler og sutaksbord. Takkonstruksjonen var blitt besiktiget fra luke. Utvendig var taket tekket med betongstein av ukjent/eldre dato. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 840 000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 1988. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til råteskader i boligen og utettheter i tak.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert den 14.4.16. Overtakelse fant sted den 31.5.16.

I februar 2017 oppdaget kjøper at det rant vann fra taket og nedover veggene i tilbygget fra 2003. Kjøper kontaktet blikkenslager Ø. som påpekte at grunnet lav takvinkel, var det nødvendig med sveiset underlagsbelegg, noe taket ikke hadde. Trolig var det heller ikke tilstrekkelig lufting av konstruksjonen. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 70-90 000.

Skaden ble også meldt til kjøpers bygningsforsikringsselskapet som sendte takstmann F. på befaring. Takstmannen konkluderte med at årsaken til vannskaden var dårlig fungerende lufting som førte til kondensering i takkonstruksjonen.

Kjøper igangsatte utbedring av taket, og avdekket da at skadene var mer omfattende enn først antatt. Blikkenslager B. antok at taket var blitt rehabilitert for 25-30 år siden, og at taket da var blitt bygget uten lufting av takkonstruksjonen, hvilket var i strid med vanlig byggeskikk på dette tidspunktet. Taket var imidlertid ikke i strid med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Selve taktekingen var moden for utskifting. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 322 397 inkl. mva.

Kjøpers nabo opplyste at de hadde hatt problemer med taket i sitt tilbygg i 2002. Dette kunne ha blitt nevnt til selger, men naboen trodde ikke selger var klar over at den takkonstruksjonen han valgte på sitt tilbygg kunne gi problemer. Naboen hadde også hatt en lekkasje ved pipen i 1992 grunnet utett beslag.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at både selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til feilene ved taket. Kjøper bemerket at det hadde formodningen mot seg at kondensproblematikk hadde oppstått nylig, og anførte i tillegg at takstmannen skulle ha sett den lave takvinkelen før salget. Videre anførte kjøper at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vedrørende det kvalitative avviket, viste kjøper til at taket så nyere ut enn fra byggeåret og at takets faktiske tilstand var dårligere enn kjøper kunne forvente. Det kvantitative avviket utgjorde 11,9 % av kjøpesummen.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at det ikke var holdepunkter for å anta at verken selger eller selgers takstmann kjente eller burde kjent til feilene ved taket. Selskapet bemerket særskilt at takstmannens oppdrag kun var å utarbeide en verdi- og lånetakst. Når det gjaldt vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, anførte selskapet at det var påregnelig med utbedringer av et tak som var over 50 år gammelt.

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-2017-587 og FinKN-2016-238.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde, eller måtte ha kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Nemnda er kommet til at det ikke er godtgjort at dette er situasjonen i dette tilfellet. Nemnda kan ikke se at det foreligger opplysninger som taler for at selger hadde eller måtte ha kjennskap til kondensproblematikken. Videre kan ikke nemnda se at selger har opplysningsplikt om en lekkasje som naboen hadde for godt over 20 år siden — forutsatt at selger i det hele tatt kjente til lekkasjen.

Det er også anført at takstmannen hadde eller måtte ha kjennskap til kondensproblematikken. Nemnda er enig i at det kan stilles spørsmål ved om ikke takstmannen burde ha reagert på den lave takvinkelen på tilbygget. På den andre siden var takstmannens oppdrag å utarbeide en verdi- og lånetakst basert på visuell befaring. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er konkrete holdepunkter for at takstmannen ved en visuell befaring så eller måtte ha sett de feilene ved taket som senere er avdekket. Det vises i denne forbindelse til at en verdi- og lånetakst ikke krever like grundige undersøkelser som en boligsalgsrapport.

Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter 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.

Kjøper har anført at utbedringskostnadenes størrelse utgjør 11,9 % av kjøpesummen, og nemnda legger uten videre drøftelser til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at avvikene i hovedsak er knyttet til en takkonstruksjon av ukjent alder. Kjøpers takstmann har lagt til grunn at taket ble rehabilitert for 25 til 30 år siden, men det er ikke opplyst noe om dette i salgsdokumentasjonen. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at boligens byggeår var 1965, og at tilbygget var fra 2003. Slik saken er opplyst for nemnda, var takkonstruksjonen på boligens hoveddel i samsvar med byggeskikken på oppføringstidspunktet.

I henhold til nemndspraksis må det i utgangspunktet legges til grunn at den aktuelle bygningsdelen er fra byggeåret dersom ikke annet er opplyst, jf. blant annet FinKN-2018-029. Det er riktignok slik at det visuelle inntrykket også er relevant i denne forbindelse, og det kan tale for at bygningsdelen er yngre. Det visuelle inntrykket relaterer seg imidlertid kun til hvordan den aktuelle bygningsdelen ser ut på overflaten. Slik denne saken er opplyst – og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig — finner nemnda at det må legges til grunn at kjøpers forventning var at hoveddelen av taket var fra byggeåret. Nemnda kan ikke se at det er upåregnelig å måtte tekke om et tak som var ca. 50 år gammelt på salgstidspunktet.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente. Det foreligger følgelig heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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).