

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-318

8.5.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Flere forhold – feil ved ny taktekking, TG 0 – 2,9 % av kjøpesummen — avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Trondheim oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 2 750 000 og overtatt av kjøper 29.11.13. I salgsoppgaven ble det opplyst om fukt- og råteskader i kledning og etasjeskillet for vindfanget, at badet ble delvis pusset opp ved egeninnsats, samt at det ble lagt nytt tak i 2013. Taket ble gitt tilstandsgrad (TG) 0 i boligsalgsrapporten. I 2016/2017 avdekket kjøper fukt- og råteskader i vindfanget, at det manglet dampspærre over badet, og at taket hadde blitt lagt feil i 2013 og måtte legges om. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om råte i vindfanget og om manglende dampspærre over bad, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avviste ansvar og anførte at vindfanget og badet var i den stand kjøper kunne forvente ut ifra salgsopplysningene. Selskapet mente for øvrig at selger ikke hadde kjennskap til øvrige feil enn de som var opplyst i egenerklæringsskjema og boligsalgsrapport, og viste til at det var gitt risikoopplysninger om taket. Nemnda kom til at feil ved taket utgjorde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlet krav om prisavslag kr 277 000, samt forsinkelsesrenter

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Fukt og råteskader i vindfang
2. Manglende dampspærre over bad
3. Feillagt tak

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 750 000 ved kjøpekontrakt av 10.10.13 og overtatt av kjøper 29.11.13. Boligens byggeår var 1951.

1. Fukt og råteskader i vindfang

I prospektet fremgikk følgende under punktet "Standard":

Vindfang: Laminat på gulv, malt panel på vegger, malte plater i tak.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende under punktet "Konklusjon":

Her nevnes noen mangler som er konstatert og disse anbefales utbedret i Deres egen interesse. (Opplistet i uprioritert rekkefølge).

- Det anbefales vurdert en omdrenering rundt grunnmur.
- Utvendige fasader anbefales en oppgradering.

- Nevnte punkt angående dører og vinduer anbefales utbedret.
- Inngangstrapp anbefales oppgradert.
- Det anbefales å utbedre etasjeskiller under vindfang.
- Nevnte punkt angående innvendige trapper anbefales utført.
- Terrengforholdene anbefales justert evt i forbindelse med en omdrenering.

Under punktet "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" fremgikk videre følgende:

Det opplyses at det av utvendige fasader var to sider som ble overflatebehandlet i 2012. Vegger er oppført i reisverk og har stående panel som utvendig kledning. Ved besiktigelse av fasadene registreres det at kledning er godt slitt og har flere steder fukt og råteskader i nedkant slik at det anbefales en generell oppgradering av utvendige fasader.

Tg 2 er satt pga alder og slitasje.

Tg 3 er satt på kledningsbord med fukt/råteskader.

Under overskriften "*Terrasse, balkonger og utvendige trapper*" fremgikk videre følgende:

Balkong 2 etasje:

Balkongen er bygd over innredet rom. Denne har ny papptekking som ble lagt nå i 2013.

Rekkverk har høyde på over 90 cm.

Det registreres ingen vesentlige feil med balkongen.

Under punktet "*Etasjeskillere*" fremgikk videre:

Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer således må påregnes. Ved etasjeskillere for vindfang er det bygd opp feil hvis man ser under fra utside er det lagt plast under og her er det noen fuktskader og kondens. Plast er påført feil side da dette skulle vært på varm side av isolasjon. Dette anbefales utbedret.

Tg 2 settes pga avvik.

Tg 3 settes pga etasjeskillere for vindfang.

Vinteren 2016 avdekket kjøper råteskader ved inngangspartiet, og reklamerte til selskapet 16.12.16.

Kjøper viste til følgende uttalelse fra håndverker P. som avdekket skadene:

I forbindelse med planlagt bytte av panel på yttervegger (...) viste det seg at hele entre partiet var råtnet. Inngangspartiet hadde helt tydelig vært utsatt for lekkasjer over lengre tid, da bindingsverket i tak, vegger og golv var råttent. Taket hadde i senere tid fått noe nytt treverk og ny takpapp, dette var ikke fagmessig utført og har vært stoppet det verste av lekkasjene og skjult de skadene som allerede hadde oppstått.

Selskapet innhentet en uttalelse fra selger, som oppga at det hadde vært lekkasjer fra taket på vindfanget, og at det hadde noen råteskader. Selger forklarte videre at det ble lagt takpapp for å tette lekkasjen og at det ble byttet en drager.

Forholdet ble utbedret før selskapets takstmann var på befaring. I takstrapporten innhentet av selskapet utarbeidet av takstmann K., fremgikk følgende om forholdet:

Det gamle tilbygget er revet og fjernet, og det er ved min befaring bygd et nytt tilbygg. Tilbygget fremstår som ferdigbygd.

Mottatte bilder av tilbygget viser sterkt misfarget treverk som er blitt synlig etter at ytterkledning er revet av. Det fremgår ikke av bildene at treverket som vises på bildene faktisk er råteskadet, men misfargingen er så kraftig at sannsynligheten for at treverket er råteskadet, er overveiende.

(Håndverker P.) opplyser på telefon at tilbygget var så råteskadet at det ikke var tilrådelig med lokale reparasjoner. Det ble avdekt aktive lekkasjer, særlig rundt rekkverksstolpene, og det ble foruten vegger også avdekt råteskader i tak og gulv.

Ifølge (Håndverker P.), så var tilbygget i en så dårlig forfatning, at tilbygget måtte rives og bygges opp på nytt.

(...)

Kjøper forklarer at planen var å etterisolere vegger rundt om hele huset, også det angjeldende tilbygget. Det var også planlagt å fjerne balkongen og bygge nytt skråtak over balkongen. I pristilbudet knyttet til etterisolering av tilbygget, var det medtatt nye vinduer, isolasjon, lekter, vindsperre og ny ytterkledning på vegger samt bygging av nytt skråtak over inngangspartiet.

Etter at det ble oppdaget råteskader i vegger i tilbygget, ble det laget et pristilbud som omhandler riving av tilbygget, for deretter å bygge opp nytt gulv med bjelker, stubbloft og isolasjon og gulvplater, samt nye isolerte bindingsverksvegger med plast innvendig. Dette pristilbudet omhandler altså merkostnadene pga. råteskadet gulv og vegger som i utgangspunktet skulle beholdes.

Pristilbudet knyttet til merarbeidene, beløper seg til kr 47000,- inkl. mva. Etter min vurdering, fremstår dette tilbudet som greit og kan anbefales lagt til grunn i den videre saksbehandling knyttet til kostnadsspørsmålet.

Kjøper har innredet tilbygget til ett rom/vindfang. Det gamle tilbygget var delt i to med bod og vindfang. Det nye vindfanget har også fått en høyere standard enn det gamle tilbygget.

Kostnader knyttet til innredning av tilbygget slik det fremstod på salgstidspunktet, men med dagens materialer, ansettes til kr 25000,- inkl. mva. Med tillegg av merkostnadene beskrevet over, blir totalkostnadene kr 72000,- inkl. mva.

2. Manglende dampsperre over bad

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 5 år, og kommentert:

Bad pusset opp 2007/egeninnsats

Det ble videre opplyst at badet ble "*Totalt rehabilitert*" og krysset av for at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornyset. Selger krysset videre av for at arbeidet var utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad, med kommentar:

Flisarbeid utført av murermester, men egeninnsats.

I boligsalgsrapporten ble badet vurdert til TG 1 med følgende kommentarer:

Badet ble oppgradert i 2007 av kombinert av fagfolk og egeninnsats.

...

Rommet har mekanisk avtrekksventil. Det er også tilluft i nedkant av dør, men den er noe marginal og anbefales utvidet noe.

Gulvet er et trebjelkelag med påstøp og vegger er oppført av tre.

Badet har to sluk av plast og det er jevnt fall til sluk ved badekar, men noe variabelt med noe motfall på en side i dusjonen.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte soner ble det ikke registrert noen unormale fuktverdier.

Flis og fuger er på generelt grunnlag ikke vanntette slik at det forutsettes at fuktsikring bak fliser er tett.

I forbindelse med skifte av panel i 2016 ble det avdekket at det var ikke lagt dampsperre i baderomstaket og at kondenseringsproblematikk gjorde isolasjon og vegg våt. Det ble innhentet pristilbud for utbedring av dampspærren på kr 34 500, samt montering av nye spotter i himlingen på badet på kr 10 750, totalt kr 45 250.

Selger kommenterte følgende om dampspærren:

Bad mangler dampsperre: Det er membran på badet, vet ikke om det er dampsperre på bad, huset er fra 1950

Downlights bad: Selger har utført arbeidet selv, selger er elektriker, det er gjort på forskriftsmessig måte, ikke krav til dampsperre når det er loft over og downlights er kasset inn.

I takstrapporten innhentet av selskapet utarbeidet av takstmann K., fremgikk følgende:

Huset er fra 1951. I datidens byggeår var det ikke vanlig å legge dampsperre slik det gjøres i dag. Det var knapt isolasjon tilgjengelig i markedet på den tiden. Så i utgangspunktet er det ikke påregnelig at rom vendt ut mot kalde flater er sikret mot luftlekkasjer med plast som dampsperre.

...

Ved oppgradering, er det da vanlig å legge plast i himlingen? Etter min vurdering ja dersom det legges ny himling, nei dersom himlingen ikke er en del av oppgraderingen.

Baderomshimlingen er perforert av innfelte taklamper. Over taklampene er det lagt elbokser for å opprettholde avstand til brennbart og isolasjonen.

Takstmann K. anbefalte å etablere dampsperre på varm side av isolasjon og skifte spottene, og la til grunn de tidligere innhentede pristilbudene på kr 45 250.

3. Feillagt tak

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende under overskriften "*takkonstruksjoner*":

Det registreres god ventilering ned mot rafter. Ved besiktigelse av loftet registreres det ingen lekkasjer - det er kun noen gamle, tørre fuktmerker omkring pipe.

(Tg 2 er satt pga alder og slitasje.)

Taktekkingen ble vurdert til TG 0 med følgende kommentarer:

Taket har saltaksform og er tekket med betongstein.

Taket ble oppgradert nå i 2013 og det ble da lagt nytt forenklet undertak samt lekter og takstein.

Ved besiktigelse fra bakkenivå registreres det ingen feil eller mangler ved tekkingen.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og kommentert:

Det er lagt nytt tak 2013

Til spørsmål om det ble utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag var det krysset av "*ja*" og kommentert:

Alt byttet i 2013

Det ble videre opplyst at arbeidet ble utført av et navngitt firma.

I 2017 avdekket kjøper at taket på boligen ble lagt feil da det ble byttet i 2013. Det ble innhentet pristilbudet for utskiftning av taket på kr 165 975.

I selskapets takstrapport utarbeidet av takstmann K. fremgikk følgende:

Taksteinene på taket er ikke lagt iht normal og god byggeskikk, og er også lagt i strid med generell leggeanvisning, herunder tatt utgangspunkt i Zanda sin anvisning. (...)

Som følge av dårlig og mangelfull avslutning oppe ved møne samt lite omlegg på takstein ved at spikerhull er blottlagt for vær og vind, så kan dette medføre økt vannpåkjenning på undertaket. Dette igjen kan medføre lekkasjer gjennom undertaket. For at yttertaket dvs. takstein skal være lagt iht normal og god byggeskikk samt leggeanvisninger, så må takstein legges om.

Når det gjaldt utbedringskostnadene mente takstmann K. at det ikke var nødvendig skifte begge pipebeslagene, men at hullene kunne repareres og tettes. Takstmann K. avdekket imidlertid at korrigering av feil fall ikke var inkludert i tilbudet til taktekkeren. Utbedring av takrennene ble derfor estimert til kr 12 500, og de totale utbedringskostnadene for forholdet utgjorde kr 160 000 inkl. mva.

Kjøper fremla en uttalelse fra Håndverker P.:

Det er helt uten tvil at det er montert nye bjelker (48X98) tro og takpapp på et råteskadet tilbygg som et forsøk på å stoppe en tak lekkasje.

Arbeidene var lang ifra fagmessig utført, det manglet tilstrekkelig oppbrett langs yttervegg og det var lekkasje rundt rekkverkstolpene på taket. Dette vannet rant gjennom veggen og sikkert ut i underkant.

Når utbedring av taket ble foretatt, er det helt sikkert at de hadde sett at bygget var så råteskadet at ytterligere utbedring var påkrevd.

Det var ikke tilstrekkelig innfesting for de nye bjelkene pga. råte, de nye bjelkene var råteskadet på opplegget på vegg pga. at de lå på en våt vegg samt at det var utett rundt rekkverkstolpene.

Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om råte i vindfanget og om manglende dampsperre over bad, jf. avhl. § 3-7, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand en kjøper hadde grunn til å regne med jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det ble krevd prisavslag på kr 277 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Selskapet avviste ansvar og anførte at vindfanget var i den stand kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Videre viste selskapet til at det var opplyst at badet var bygget av ufaglærte, og kjøper hadde da overtatt risikoen for avvik, jf. avhl. § 3-1. Selskapet mente for øvrig at selger ikke hadde kjennskap til øvrige feil enn de som var opplyst i egenerklæringsskjema og boligsalgsrapport. Selskapet viste videre til at det var gitt risikoopplysninger om taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Reklamasjonen gjelder bad, vindfang og tak. Kjøperen anfører at det foreligger mangler i medhold av avhl. § 3-7 om brudd på selgerens opplysningsplikt og avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperen kunne regne med. Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum inneholder et kvantitativt og et kvalitativt element. Det kvalitative elementet går ut på at relevante utbedringskostnader i utgangspunktet må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen. Påregnelige kostnader må holdes utenfor ved vurderingen. Det kvalitative elementet innebærer at også avvikets art kan ha betydning i vurderingen, og medføre at vesentlighetsvilkåret kan være oppfylt selv om relevante kostnader utgjør mindre enn 5-6 %. Det uttales i dommen at det skal mye til for å konkludere med mangel når det kvantitative kravet ikke er oppfylt.

Salgsdokumentasjonen opplyser om at badet delvis er pusset opp ved egeninnsats. Kjøperen måtte i lys av dette være forberedt på feil og mangler ved badet. Manglende dampsperre i himlingen må etter nemndas oppfatning ses i lys av dette. Forholdet utgjør ikke mangel etter avhl. § 3-7. Det teller heller ikke med i mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder vindfanget, er det i salgsdokumentasjonen opplyst om fukt- og råteskader i etasjeskillet og at dette er bygget opp feil, og om fukt- og råteskader i kledning mer generelt. Nemnda finner ikke avgjørende holdepunkter for at selgeren må ha kjent til mer omfattende råteskader enn det som er opplyst. Det er ikke bevismessig grunnlag for brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7. På grunn av salgsopplysningene teller kostnader knyttet til vindfanget heller ikke med i vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Om taket er det opplyst at dette var nytt samme år som salget fant sted. Taket er i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 0, som er beste bedømmelse og som i praksis bare gis for nybygg. Kjøperen måtte kunne regne med at taket var uten feil og mangler. Det har vist seg at takstein er lagt feil, med risiko for vannskader og kortere levetid for undertaket. Utbedringskostnader er oppgitt til kr 160 000. Nemnda ser det slik at bare halvparten av kostnadene kan anses relevante for den delen av tomannsboligen som kjøpet gjelder. Relevante

utbedringskostnader utgjør etter dette i underkant av 3 % av kjøpesummen. At taket skulle være helt nytt og at det fikk TG 0 i boligsalgsrapporten, medfører etter nemndas syn at mangel kan foreligge selv om forholdstallet er mye lavere enn den veiledende terskelen på 5-6 %. Nemnda har vært i tvil om vesentlighetsvurderingen i denne saken, men er kommet til at avviket på grunn av sakens individuelle omstendigheter må anses som vesentlig etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøperen har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 80 000, inkl. forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).