

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-440

18.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Mangelfull bæring av tak/nedbøyning — motstridende takstrapporter — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Bærum oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 7 mill. og overtatt av kjøper den 26.6.17. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en nedbøyning i taket. Kjøpers takstmann dokumenterte skjevheter som følge av at en bærevegg var fjernet ved tidligere ombyggingsarbeider, og oppga at det var fare for ytterligere nedbøyninger dersom forholdet ikke ble utbedret. Selskapets takstmann mente imidlertid at det ikke var fare for ytterligere nedbøyning. Selskapet anførte at det dermed ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på kr 462 216, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av sig i taket grunnet mangelfull bæring.

Den aktuelle eiendommen er en kjedet enebolig oppført i 1987. Av prospektet fremgikk det bl.a.:

Boligbygning oppført i 1987. Denne boligen er modernisert i 2000. Tilbygget er fra 2007. (...) Normalt høy standard i boligen, og den fremstår som "flytt rett inn og bo".

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget fremgikk:

Pulttak konstruksjon i treverk. Taket er tekket med takstein fra byggeåret og tilbyggsåret. Taket er kun inspisert fra utvendig bakkenivå av Takstmannen.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger kryssset av "ja" på spørsmål om "det er innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?" og bemerket:

2000- Ombygging av hems i 3. etasje

2000- Byggemeldt Journalnr 2000-1411

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 10.2.17. Kjøpesummen var kr 7 mill. Overtakelse fant sted 26.6.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt i takkonstruksjonen. Kjøper engasjerte takstmann A. som befarte boligen og utarbeidet rapport hvor det bl.a. fremgikk:

Takkonstruksjonen/taksperrene har nå fått "naturlig" nedbøyning som følge av ombygningsarbeidene som ble utført i 2000 da daværende verandaen ble innlemmet som en del av soverom i 2. etasje. Fjerning av deler av bærekonstruksjonen har medført store nedbøyninger/skader i/på takkonstruksjonen. Forholdet kan ikke utbedres uten å rive/fjerne dagens taksperrer, bygge opp ny avlastningskonstruksjon/dragere og etablere ny takkonstruksjon. Det er også fare for ytterligere nedbøyninger, spesielt ved tung/våt snøbelastning på taket, dersom forholdet ikke utbedres.

...

I 2000 ble boligen ombygd, hvor bl.a. veranda i 2. etasje ble innlemmet i boligen som del av et soverom. Bæreveggen mellom verandaen og soverommet ble fjernet og eksisterende soverom ble utvidet. I forbindelse med fjerning av bæreveggen er det ikke etablert tilstrekkelig forsterkninger av den nye åpningen, dermed har taksperrene mistet sin opprinnelige og beregnede bærekonstruksjon/understøttelse. Taket/takkonstruksjonen har nå store skjevheter/svank.

...

Det ble foretatt kontrollmålinger av gulv og himling og innside yttertak i 2. etasje, samt gulv og innside yttertak på hems. Kontroll og målinger av yttertak ble også gjennomført. Det ble registrert skjevheter og svanker, hvor måleresultatene viser skjevheter i takkonstruksjonen på over 50 mm.

Takstmann A. beregnet utbedringskostnadene til kr 450 000 inkl. mva. Ifølge kjøper beløp takseringskostnadene seg til kr 12 216.

Selskapets interne takstmann O. har vurdert saken og utarbeidet først et notat uten å ha befart eiendommen, hvor det fremgikk:

Tror ikke det vil være nødvendig med såpass omfattende tiltak som det er beskrevet i rapporten til (takstmann A).

Ombyggingen ble gjort i 2000 og nedbøyningen har antageligvis oppstått tidlig i byggeperioden og "satt seg", ellers ville det oppstått sprekkdannelser i tak og lister. Taket har tålt snø-påkjenninger de siste 17 årene, og det antas at taket vil holde forventet levetid. Taksteinen har oppnådd en alder på 30 år og ved skiftning av yttertaket kan man legge et lettere tak en betongtakstein. Da reduserer man vekten på taket. Ved oppretting av innvendig takflater kan det legges inn forsterkninger på eksisterende takbjelker for å stoppe videre nedbøyning. Innertaket rettes med nedlektingen.

Undertegnede har ikke regnet ut eller innhentet priser på overnevnte forslag, men antar at det kan gjøres for 100 000,- til 150 000,-.

Senere befarte takstmann O. eiendommen og utarbeidet rapport hvor det fremgikk:

På befaringen kunne jeg ikke se noen oppsprekking i overflatene som tilsier at nedbøyning er pågående, men at det oppstod tidlig etter ombyggingsarbeidet og før vegg og takflatene ble malt siste gang, spesielt med tanke på vinteren 2017/2018 som har vært en av de mest snørike på mange år.

...

Tar man utgangspunkt i når takene ble malt sist i 2012 så har det ikke oppstått pågående svikt i konstruksjonen som har medført til sprekker i plateskjøter, overgang vegger/ tak, innvendig og utvendige hjørner eller på listene (se bilder).

Ved måling med laser viser det på hems en differanse på 50 mm på det meste og det høyeste punktet er ytterveggen også skråner det mot trappen. På soverommet under hems er det et planavvik på ca. 40 mm, og det høyeste punktet er ytterveggen. Begge disse målingene samsvarer med at takkonstruksjonen har en nedbøyning som er synlig på takflaten (tekkingen med takstein).

Min vurdering er at taket ikke vil svikte mer og nedbøyningen oppstod før tiltaket i 2000, eller i selve byggefasen eller før vegger og tak ble platekledd.

...

Nedbøyningen er ikke pågående, men hvis man ønsker å forsterke takkonstruksjonen kan dette løses fra undersiden.

Takstmann O. beregnet nødvendige utbedringskostnader til kr 150 000.

Takstmann A. oppga i tilleggsrapport:

Etter min vurdering kan ikke takkonstruksjonen forsterkes fra undersiden da taksperrene nå har en nedbøyning/krumhet som ikke lar seg rette ut. For å oppnå en riktig utførelse av takkonstruksjonen må hele bærekonstruksjonen tilbakeføres til sin opprinnelige utforming med bærevegger, eller taksperrenes dimensjons må økes og tilpasses den spennvidde som nå er mellom bærepunktene.

Uansett hvilke av utførelsesmetodene som benyttes kan det ikke utføres uten utskifting av dagens taksperrer som nå har en nedbøyning/krumhet som ikke lar seg rette opp.

Selger har i kommentar til selskapet opplyst at de ikke var kjent med de påreklamerte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger har kjent til siget i taket uten å videreformidle dette ved salget, og at skadene uansett var så alvorlige at det forelå et vesentlig avvik fra det forventbare.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 450 000, takseringskostnader på kr 12 216, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. §§ 4-12 annet ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at selger ikke har kjent til forholdet, og at det dermed ikke forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble anført at det ikke var fare for ytterligere nedbøyning, og at omfanget i rapport fra takstmann O. tilsa at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda må bevismessig legge til grunn at nedbøyningen har skjedd som følge av fjerning av bærevegg i år 2000, og at det er behov for å foreta utbedring av forholdet. Nemnda finner ikke avgjørende holdepunkter for at nedbøyningen var inntruffet før bæreveggen ble fjernet i år 2000 og at den nå er stabilisert, slik selskapets takstmann O. fremholder som sannsynlig. Nemnda finner at takstmannens anførsler om manglende riss og sprekker de siste årene og spesielt etter den snørike vinteren 2017-2018 virker spekulative. Takstmannen har etter nemndas syn ikke tatt tilstrekkelig hensyn til at overflater er blitt malt og at kjøperen foretok hyppig snørydding på taket i løpet av vinteren 2017-2018. Nemnda legger til grunn rapport fra kjøpers takstmann A. om at det er behov for utbedring. Takserte kostnader på kr 450 000 oppfyller det kvantitative kravet for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperen kunne forvente. Avvikets karakter støtter konklusjonen om vesentlig avvik. Det er ikke nødvendig for nemnda å gå inn på spørsmålet om mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 om manglende eller uriktige opplysninger.

Utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 må ta hensyn til den fordelen som et nytt tak vil innebære for kjøperen. Kjøper vil få en bedre standard på taket og forlenget varighet sammenlignet med det han kunne forvente ved kjøp av bolig bygget i 1987. Med utgangspunkt i utbedringskostnader på kr 450 000 fastsetter nemnda skjønnsmessig prisavslaget til kr 250 000, inkludert utgifter til skadetakst og forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).