

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-565

29.8.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved tak – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1984 i Ski kommune ble solgt "som den er" for kr 5 575 000 ved kjøpekontrakt datert 23.9.15. Kjøper oppdaget etter overtakelsen råte som følge av konstruksjonsfeil ved taket i form av manglende underlagstetting. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt samt en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste at selger hadde hatt kjennskap til feilen, og det var heller ikke gitt uriktige opplysninger. Det forelå etter selskapets syn heller ikke en vesentlig mangel sett hen til boligens alder og risikoopplysninger gitt forut for salget om manglende lufting fra loft. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 315 422 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet, som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1984. Verdi- og lånetakst opplyste under punktet "*takkonstruksjoner*:"

Konstruksjon: Saltakkonstruksjon.

Taktekke: Takstein.

Alder taktekke: Byggeår.

Loft: Ja.

Merknader/informasjon:

Tak er kun kontrollert fra bakkenivå og eventuelt kaldtloft fra luke hvis dette finnes. Det er mangelfull lufting fra loft mot raft. Kneloft ikke inspisert.

I egenerklæringsskjemaets spørsmål om kjennskap til om det "*er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade*" hadde selger krysset av for "*ja*" og i fritekst opplyst:

Lekkasje på garasjetak høsten 2014, ble tettet midlertidig igjennom vinteren

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 575 000 ved kjøpekontrakt datert 23.9.15. Overtakelse fant sted den 18.12.15.

Kjøper avdekket etter overtakelsen lekkasje fra taket og råte. Kjøper innhentet rapport fra NT. AS. Her fremgikk at:

X-finerplatene ser ut som de hvite uten impregnering med asfalt, eller lignende for å tåle fuktpåkjenninger. De er derfor ikke egnet som forenklet undertak og for å ligge uten en underlagspapp. Det er noe svertesopp på innsiden. På utsiden har takfirma avdekket noe råte i platene. Dette varierer noe antagelig.

Yttertaket bør omlegges, råtebefengte plater må skiftes, og det må legges ny underlagspapp/duk. Innvendig må luftespaltene utvides i skråisolasjonen og platene vaskes mot svertesopp med klorvann eller lignende. Det anbefales å legge ett diffusjonsåpent undertak/duk.

Kjøper innhentet pristilbud for skifte av taket fra TM. mur på kr 315 422 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper var av den oppfatning at selger måtte ha kjent til at boligen manglet forskriftsmessig sekundærtetting da han hadde bodd 29 år i boligen. Det var ikke forventbart å måtte skifte hele taket på boligen basert på de opplysningene som ble gitt før salget. Taket måtte skiftes som følge av en konstruksjonsfeil med manglende underlagstetning og ikke som følge av alder og slitasje. Kjøper anførte også at risikoopplysning gitt forut for salget om manglende lufting var uten betydning for hvorvidt forholdet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krevd prisavslag basert på innhentet tilbud, på kr 315 422 inkl. mva. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det var ikke fremlagt opplysninger som tilsier at selger hadde kjent til feilen, ei heller var det gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentene. Videre har selskapet avvist at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Taket var 33 år ved salget hvilket gjorde det påregnelig med omlegging i henhold til levetidsberegninger for takstein.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2017-345.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har etter overtakelse av boligen avdekket lekkasje fra taket som følge av konstruksjonsfeil, og saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var en lekkasje fra taket eller at det forelå en konstruksjonsfeil. Nemnda kan heller ikke se at det kan legges til grunn at det er gitt uriktig informasjon om taket ved salget. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering må følgelig foretas på grunnlag av sakens dokumenter. Det er kjøperen som har bevisbyrden på dette punktet. På denne bakgrunn kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Slik saken er opplyst, utgjør utbedringskostnadene 5,5 % av kjøpesummen, noe som i utgangspunktet er tilstrekkelig til at det kvantitative element av vesentlighetsvurderingen er oppfylt. I verdi- og lånetaksten som var utarbeidet i forbindelse med salget, fremgikk det at forventet levetid på takstein er 30-60 år. Videre fremgikk at taktekkingen var fra byggeår, at taket kun var kontrollert fra bakkenivå samt at det var mangelfull lufting fra loft mot raft. Nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at kjøpers forventning ved salget var at takkonstruksjonen var 31 år gammel. Sett i lys av dette var det påregnelig med utbedringskostnader på taket på kort sikt. Det var også gitt risikoopplysninger

vedrørende manglende lufting fra loft mot raft. Opplysningen er riktignok ikke direkte knyttet til undertaket, men opplysningen taler for at det kan være et behov for utbedring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).