

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-796

1.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Enebolig fra 1946 – feil ved tak – opplyst om delvis shingel fra 2007 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Vågsøy kommune fra 1946 ble i 2016 solgt "som den er" for kr 1,66 mill. Takkonstruksjonen ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst at det var lagt OSB plater over eldre trod, samt at man kunne se ut i det fri på kaldloftet. Taktekingen ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det var skifertekking på mindre del av taket og shingel fra 2007 på resterende takflater. Mønebeslaget ble gitt TG 3. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet om utettheter, samt at faglærte hadde utført arbeid i 2007 og 2008. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fuktskader på taket og reklamerte til selskapet. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 66 973 og 537 250 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Boligen ble oppført i 1946. I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Boligen ble oppført i 1946 etter datidens byggeskikk, større renovering ble gjennomført i 1981, deretter løpende vedlikeholdt og delvis oppusset de siste år.

...

... sperretak med trod, med skifer- og shingelteking. Betongdekke mellom kjeller og hovedetasje, samt hovedetasje og loftsetasje.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at taket var besikket fra bakkenivå. Takkonstruksjonen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og følgende opplysninger ble gitt:

Sperretak med trod fra byggeår, mindre råte, sopp og missfarginger på eldre trod. Det ser ut til at det er lagt OSB plater over eldre trod.

Antatt ikke dampspærre i etasjeskiller i gang 2. etasje mellom kaldtloft og 2. etasje. Dette medfører til at fuktig inneluft stiger opp på kaldtloftet og kan kondensere i kalde perioder vinterstid.

Man kan se ut i det fri på kaldtloft ved pipe på sørsiden.

Stedvis fuktskjolder på gulv etter tidligere lekkasjer.

Tilstandsgrad settes som følge av alder og observerte forhold.

Taktekingen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende vurdering:

Sperretak med trod, stedvis er det lagt OSB plater over eldre trod. Skifertekking på mindre deler av taket (TG2), shingel fra 2007 i følge oppdragsgiver, på resterende takflater.

Vindskier av trevirke.

Mønebeslag er oppbrettet og har en del rust (TG3).

Det anbefales å montere pipehatt for å bedre tettheten mellom overgang pipe-tak.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av for "ja" på spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært utettheter på tak fasade/terrasse/garasje?". Det ble også opplyst at det hadde vært utført arbeid på "tak/fasade/terrasse/garasje" de siste ti år. Arbeidet ble ifølge selger utført av faglært, og følgende kommentar ble gitt:

R. S. (sommer 2007 pluss 2008)

Boligen ble solgt "som den er" i 2016, og kjøper har forklart at kjøpesummen var kr 1 660 000.

Kjøper oppdaget fuktskader på taket og kontaktet håndverkere som undersøkte taket og gikk i gang med utbedringsarbeider. Kjøpers håndverker B. ga den 1.3.18 pristilbud på nytt tak:

Medtatt materialer og arbeid:

Ny papp på eks. trod, 36x48 lekter, nye vindskjeier, loddbord, takrenner, kassekledning, ny bordkledning på oppløft, decra elegance sort, arbeid

Pris for dette er på kr. 537250.- inkl. moms.

Dette er ikke medtatt.

Stillasbygging, riving gammelt tak, rydding, pipehatt

Selskapet rekvirerte takstmann H. som besiktet taket og utarbeidet en rapport 27.3.18 hvor det bl.a. fremgikk:

På befaringsdagen ble det ikke avdekket fukt eller kondensproblemer på taket, og de OSB platene som var demontert fremstod å være i relativt god forfatning. Disse må man anta at har vært montert på taket fra 2007, og 11års bruk fremstår ikke å ha medført til skade. Undertegnede kan derfor ikke se at det er nødvendig å legge om hele taket, men at den delen der det har lekket tas igjen. Undertaket i boligen ble også inspisert fra blindloft over 2 etasjen, her ble det ikke avdekket fuktskader, men undertaket er stedvis noe preget av fuktmerker. Dette vurderes å være påregnelig når taket er lagt om flere ganger. Det ble foretatt fuktmåling med hammerelektrode i taksperre med fuktpreg, her ble det registrert et fuktinnhold på 10,6 vekt % dette vurderes å ligge innenfor akseptable verdier for en slik konstruksjon. Ved pipen ble det registrert spor etter lekkasje. Her var det også satt opp en balje på loftet for å samle opp lekkasjevannet.

...

Det er opplyst om lekkasje i fremspring mot nordvest, og forholdet her var allerede utbedret ved vår besiktigelse. Det er derfor vanskelig å si noe sikker årsak til skaden her, men det antas ut fra bilde hentet fra prospekt/eiendomsverdi.no, at dårlig beslagsløsning mot ark/skottrenne kan være en årsak. En annen årsak kan være fuktbelastning som følge av snøsmelting. Taket er av eldre dato og bygget uten luftesjikt, dette medfører at snøen på vinteren kan smelte grunnet varmegjennomgang fra underliggende rom. smeltevannet kan igjen smelte og renne ned langs takflaten inntil det når takutstikket, her er det ikke lengre oppvarmet rom under taket, noe som medfører at vannet fryser til is. Isen vil etter hvert føre til oppdemming, som igjen kan føre til lekkasje. Slik undertegnede vurderer saken gjelder dette takflaten som er fremsprunget og fremstår å ha kinavipp. Undertegnede kan ikke se at øvrige takflater er berørt av samme problemstillingen.

Hvorfor det er lagt OSB plater på taket og ikke bare shingel på shingel, vites ikke med sikkerhet, men det antas at gammel og ny shingel kan ha hatt forskjellig byggehøyde slik at et plant lag mellom var nødvendig. At takoppløftet har en annen type shingel kan tyde på dette. Metoden er ikke foreslått av leverandøren, men så lenge den ikke fører til skader, kan ikke undertegnede se at det er behov for å ta igjen taket.

Kostnaden til utbedring ble beregnet til kr 66 973 inkl. mva.

Selger har forklart at de ikke hadde opplevd problemer med taket i forkant av salget, og at de var i god tro om at taket var i orden ved salget av boligen.

Kjøper har i hovedsak anført at 3/4 av taket ble lagt nytt i 2007 av fagfolk, men at det manglet lufting mellom nytt og gammelt tak. Ettersom taket var satt opp av en fagmann, regnet man med

at det var gjort riktig. Kjøper viste til at taket kun var elleve år gammelt, og fuktproblemer var dermed upåregnelige, og skadene på taket var heller ikke mulig å avdekke før taket ble revet. Kjøper har krevd prisavslag, og hevder at selskapets beregning av utbedringskostnadene på kr 66 973 var altfor lavt.

Selskapet har avvist kravet og i hovedsak anført at forholdet var ukjent for selger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste videre til at skadeomfanget var mangelfullt dokumentert, men at det uansett ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

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 la til grunn at det ikke forelå et vesentlig avvik ut ifra sakens kvalitative momenter og dermed heller ikke en mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN-2016-238. I lys av at deler av taket var 70 år gammelt, risikoopplysninger gitt i forkant av salget, samt at kun deler av taket ble tekket med shingel i 2007, la sekretariatet til grunn at kjøper måtte være forberedt på vedlikeholds- og utbedringskostnader, jf. FinKN-2013-596.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligens tak. Nemnda viser til sekretariatets avgjørelse, hvor det er konkludert med at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda er enig med sekretariatet i dets vurdering av saken, og slutter seg til sekretariatets drøftelse da denne også er dekkende for nemndas syn på saken. Det har ikke fremkommet noe i kjøpers klage til nemnda som er egnet til å rokke ved sekretariatets vurderinger av de spørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).