

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-834

16.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Råteskadet tak – feilkonstruksjon ved innredet loft – avhl. § 3-9 andre punktum.

En del av en horisontaldelt tomannsbolig fra 1954 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill., og overtatt av kjøper 17.10.16. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i takkonstruksjonen og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kravet og viste bl.a. til at det var påregnelig med utbedringer da taket var fra byggeåret, samt at kostnaden måtte deles i henhold til eierbrøk. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 220 325, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av råteskadet tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en halvdel av en horisontaldelt tomannsbolig. I verditaksten ble det bl.a. opplyst at byggeåret var 1954, samt at boligen ble "*rehab.-/ombygd*" i 2011. Videre ble det opplyst at boligen inneholdt en 1. etasje og en underetasje. Om taket ble følgende opplyst:

Takkonstruksjon med yttertak

Takkonstruksjoner er i tre tekket med takstein. Ikke inspisert.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje*". På spørsmål om det var innredet, bruksendret, el.l. etter opprinnelig byggeår" svarte selger "*ja*" og opplyste:

Boligen ble renoverert i 2005. Da det ble innredet 3 soverom i kjeller med etterisolering i ytterveggene, dobbelglassvinduer, gulvvarme og innbygde skyvedørsgarderober.

I 2011 ble det laget stort bad i underetasjen, samt etablert et eget vaskerom.

På spørsmål om dette var "*godkjent hos bygningsmyndighetene?*" svarte selger "*nei*" og bemerket:

Rommene er godkjent ut fra de krav som stilles, men er ikke byggemeldt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.9.16, og overtatt av kjøper 17.10.16.

Kjøper ble informert av nabo om at det var observert vann på kaldloftet. En blikkenslagerbedrift kom deretter på befaring og utformet et pristilbud på totalt kr 408 664 inkl. mva. Av pristilbudet fremgikk at dette var adressert til naboen.

Takstmann F. besiktiget eiendommen den 20.2.18, og oppga i reklamasjonstaksten at det var avdekket fuktig rupanel med mugg og sopp på undertaket på uisolert luftet loftsrom. Det ble i tillegg oppdaget en lekkasje rundt en gammel takgjennomføring, hvor det også ble avdekket

fuktskader i takutstikk, på bjelker og noe kledning. Skadeårsakene ble angitt å være byggefeil når kaldloft hadde blitt omgjort til soverom og loftstue, samt en utett takhatt.

Nabo og eier av den andre seksjonen i tomannsboligen har avdekket identiske skader ved boligen. Ca. én måned etter takstmann F. besiktiget boligen til kjøper utformet takstmann O. en reklamasjonsrapport for naboen. Det siteres fra rapport av 17.4.18:

Arbeidet med omgjøring av loftetasjen til oppholdsrom som antas ble gjort i 2006 ble ikke fagmessig utført ihht normal byggeskikk.

Manglende luftesjiktet over P-rommene og luftåpningen ved raftet hvor det er delvis stengt for lufting har forårsaket kondensering.

Det er ikke opplyst om alderen på taket så byggeår legges til grunn (1955) som tilsier at taket har oppnådd en alder på 63 år hvor det påregnelig med utskifting og utbedring.

Utbedring

Tilbudet gjelder begge halvdelene av tomannsboligen.

Det antas at begge enhetene har lik eierbrøk slik at utbedringskostnadene blir $\text{kr } 439\,914,- / 2 = \text{kr } 219\,957,-$ inkl. mva.

I forbindelse med påbegynt utbedring av taket ble det oppdaget et større skadeomfang i form av fukt- og råteskader i takkonstruksjonen. Blikkenslagerfirmaet oppga en økonomisk konsekvens på kr 150 000 eks. mva. for skadene. Kjøper fremla også en uttalelse fra blikkenslagerfirmaet hvor det bl.a. fremgikk at det var *"åpenbart for enhver, også ufaglærte at taket ser nyere ut, og på ingen måte fra byggeåret (50-60 år)."*

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 7,6 % av kjøpesummen og at det kvantitative vilkåret dermed var oppfylt. Kjøper bemerket at det var gitt sparsomt med opplysninger om taket i salgsdokumentasjonen, og at det ikke forelå risikopplysninger på salgstidspunktet. Det ble anført at kjøper ut ifra det samlede opplysningsbildet hadde en berettiget forventning om at taktekket var fra 2006, og at skadene dermed ikke var å anse som påregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på kr 220 325, samt forsinkelsesrente. Prisavslaget utgjorde kjøpers halvpart av utbedringskostnadene, med fratrekk av kr 75 000 kjøper hadde fått dekket gjennom sin råteforsikring.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Behovet for utbedring av taket knyttet seg i hovedsak til takets alder. Kjøper hadde en forventning om at taket var fra 1954, og det må dermed anses som påregnelig med behov for oppgradering/utskifting.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det ble lagt til grunn at det ikke forelå en vesentlig mangel i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene for taket i sin helhet utgjorde 7,6 % av kjøpesummen, men sekretariatet fant det tvilsomt om taket var nært tilknyttet boarealet slik at dette kunne anses som en del av bruksenheten, jf. Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305. Sekretariatet fant ikke grunn til å gå nærmere inn på dette, da det kvalitative elementet uansett ikke var oppfylt. Det ble lagt til grunn at kjøpers forventning var at taket var fra 1954 og at det dermed var påregnelig med utbedring innen nær fremtid, jf. FinKN-2013-596, FinKN-2016-238 og FinKN-2016-415.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel grunnet fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, herunder undertaket, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Etter bestemmelsen foreligger det en mangel dersom eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet utgjør omkring kr 590 650, noe som er 7,6 % av kjøpesummen. Dette er utbedringskostnadene for hele taket, og det er altså ikke gjort fratrekk for eierbrøk mellom de to sameierne. Det kan reises spørsmål ved om det for den kvantitative vurderingen kun skal ses hen til de utbedringskostnadene som tilsvarer kjøpers sameiebrøk, men nemnda har ikke funnet grunn til å gå nærmere inn på dette slik saken ligger an. For nemndas vurdering legges det følgelig til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som for eksempel boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Sekretariatet har i sin vurdering av det kvalitative element uttalt følgende:

Basert på dokumentasjonen som foreligger er vi av den forståelse at kaldloftet ble bygget om i 2006, og ble omgjort til oppholdsrom. I forbindelse med ombyggingen ble det gjort flere byggefeil bl.a. mangelfull lufting av konstruksjonen, som har ført til de aktuelle råteskadene. Sekretariatet innehar ikke byggeteknisk kompetanse og legger følgelig de vedlagte skaderapporter og vurderinger til grunn.

Vi er videre enige med kjøper i at det fremgår sparsomt med opplysninger om takets tilstand i salgsdokumentasjonen. Boligens tak og konstruksjon stammer imidlertid fra byggeår 1954 og var derav 62 år gammelt. Det er sekretariatets syn at takets alder fremstår som en risikoopplysning av hensyn til dets tilstand og utbedringsbehov, se bl.a. FinKN-2013-596, FinKN-2016-238 og FinKN-2016-415. Videre går det frem av verditaksten at taket ikke er inispisert av takstmann. Det er ytterligere ikke opplyst om at det er gjort inngrep eller forbedringer av tak eller undertak i forbindelse med ombyggingen kaldloft i 2006. Det foreligger av den grunn etter vårt syn ikke holdepunkter for å anse 2006 som referansenivå for hva kjøper kunne forvente av hensyn til takets tilstand.

Det faktum at feilkonstruksjon ved ombyggingen av kaldloft har ført til utbedringsbehov av taket, er etter vårt syn ikke avgjørende selv om dette ikke isolert sett var påregnelig. På kjøpstidspunktet hadde kjøper en forventning om et 62 år gammelt tak, og det måtte uansett ansees som påregnelig med utbedring av taket innen nær fremtid.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det forventbare, og at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Selv om det ikke var påregnelig at det forelå feilkonstruksjon etter ombyggingen av kaldloftet, noe som har medført et utbedringsbehov, tilsa blant annet takets alder, at taket kunne ha behov for utbedringer. Taket var heller ikke inispisert av takstmann ved utarbeidelsen av verditaksten. Foranlediget av kjøpers anførsler for nemnda, bemerkes at kjøpers berettigede forventning – uavhengig av hvordan taket fremsto visuelt – var at taket var fra byggeåret. Nemnda kan ikke se at det i salgsdokumentasjonen knyttet til den aktuelle enheten i sameiet var opplyst noe annet.

Samlet sett er nemnda enig med sekretariatet i at de risikoopplysninger som ble gitt forut for salget innebærer at det kvalitative element i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Det foreligger følgelig 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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).