

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-1019

30.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

46 år gammel bolig – konstruksjonsfeil ved tak – avhl. §§ 3-9 andre pkt.

En enebolig i Osterøy kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.12.15. I forbindelse med at noen takstein blåste av taket høsten 2018 oppdaget kjøper mugg i undertaket, og det ble avdekket konstruksjonsfeil ved taket. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet under henvisning til at takets tilstand var påregnelig da det var snakk om en eldre bolig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 344 388.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Eneboligen ligger i Osterøy kommune, og ble oppført i 1969.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eldre enebolig som jevnlig har blitt oppgradert opp gjennom årene. Her kan det nevnes blant annet kjøkken fra 1994, badrom på loftet er pusset opp i 2015, wc rom er oppusset i 2013. I tillegg er det tatt en del overflater som blant annet at ett par vinduer er skiftet, ny inngangsdør samt innvendige dører på loft, nytt laminatgulver og tapet i gang på loft og ett av soverommene.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk følgende om bygningen generelt og taket:

Bygning med standard stort sett fra byggetid.

Tilbygget kjøkken og montert ny kjøkkeninnredning i 1994. Nyetablert bad i 2015. Wc rom er oppusset i 2013.

I loftetasje er det lagt nye lagt nye laminatgulver og montert formpressede dører i 2014. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og normal bruksslitasje er ikke kommentert.

(...)

Takkonstruksjoner

Saltak av sperrer. Undertak av tre, isolert mellom undergurter.

Taktekking og membraner

Taktekket med betongtakstein. Stigetrinn på tak til pipe. Takrenner og nedløp av plast og zink. Taktekke er besiktiget fra bakkenivå.

Takstmannen gjorde et fradrag for alder og tilstand på kr 700 000 ved beregningen av teknisk verdi, og satte hovedbygningens tekniske verdi til kr 1 675 100.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp og utettheter i tak. Selger opplyste videre å ha bodd i boligen siden 2011.

I vedlegg til egenerklæringsskjemaet ble det opplyst følgende:

Punkt 1.3 Bad:

Totalrenovering av baderom utført i 2015 er utført som egeninnsats av byggherre M.S. som er ansatt som tømrer (...).

(...)

Himling.

Himling er fulisolert og nedlektet med 30x48 mm lekter og 0,20 mm dampsperre, deretter er det platet med 11 mm himlingsplater. Det er montert nytt takvindu i skråhimling.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.11.15, og overtatt av kjøper den 1.12.15.

Kjøper oppdaget mugg på undertaket i forbindelse med avblåsning av noen takstein under en storm høsten 2018, og innhentet rapport fra bygmester M. datert 21.11.18:

Ved befaring på kaldtloft kjenner en tydelig mugglukt. Det er også synlig mugg i alle sperrefakk ved å brette ned forhudningspapp som er montert helt inntil undertaket. Muggdannelse vist på vedlagt bilde.

(...)

Sannsynlig årsak til skadene (muggsopp) i taket er at det ikke er montert luftespalte mellom undertak og isolasjon, manglende luftespalte ved raft og manglende utlufting fra kaldtloft. Det er montert forhudningspapp helt inntil undertaket og det mangler dampsperre i taket. Som vist på vedlagt NBI blad gjeldende fra 1964 var dette kjente detaljer i husets byggeår 1969.

Kjøper innhentet videre kostnadsestimat fra bygmester M. datert 10.1.19, hvor utbedringsutgiftene ble beregnet til kr 344 388.

Kjøper anførte i hovedsak at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Feilen ved takkonstruksjonen var i strid med krav til byggeskikk som var gjeldende når boligen ble oppført, og utbedringskostnadene utgjorde 19 % av kjøpesummen. Det ble videre ikke gitt noen risikoopplysninger ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 344 388, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en vesentlig mangel. Boligen og taket var fra byggeåret og følgelig 50 år gammelt, og kjøper måtte påregne utbedring og rehabilitering. Boligen var videre solgt uten tilstandsrapport, som medførte en særlig risikoaksept for skjulte mangler fra kjøper. Lekkasje, fuktskader og funksjonssvikt var innenfor det påregnelige for et eldre tak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og la til grunn at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2016-254 og FinKN-2012-158.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers da det er avdekket feil i takkonstruksjonen. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvalitativt og et kvantitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering. 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.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 344 388, noe som tilsvarer 19 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet, fremgår det følgende i sekretariatets vurdering:

Boligen og taket var 46 år gamle ved salget, og det var ikke opplyst at det var gjort arbeider på det utvendige taket i ettertid. Boligen ble videre solgt uten tilstandsrapport, slik at kjøper måtte forvente en viss usikkerhet rundt de ulike bygningsdelens tilstand, samt at det forelå mangler som ikke fremgikk av verdi- og lånetaksten.

For en eldre bygningsdel er det påregnelig at det vil oppstå utbedrings- og vedlikeholdsbehov, samt at tilstanden ikke vil være tilsvarende som på en ny bygningsdel bygget etter dagens standarder. At det oppstår lekkasjer og funksjonssvikt i taket på kort sikt er dermed forhold som kjøper i utgangspunktet må anse påregnelig.

Nemnda slutter seg til dette, som taler for at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt. I motsatt retning trekker at taket ikke ble bygget etter de krav til byggeskikk som forelå på oppføringstidspunktet. Kjøper hadde en berettiget forventning om at datidens byggeskikk var fulgt. De feil som er påvist synes å skyldes feilkonstruksjon, hvor skadene har utviklet seg over tid.

Slik saken er opplyst for nemnda, kan den imidlertid ikke se at kjøper hadde en berettiget forventning om at innvendige himlinger var fullisolert og nedlektet med lekter og dampsperre, jf. selgers vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Nemnda forstår vedlegget slik at arbeidene var begrenset til badet, og nemnda kan ikke se at arbeidene på baderomshimlingen ga kjøper noen berettiget forventning om at tilstanden på takkonstruksjonen med dette var kontrollert.

Etter en konkret vurdering har nemnda kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt. Nemnda har særlig lagt vekt på takkonstruksjonens alder, samt at det ikke var opplyst å være gjort noen arbeider på taket siden bygget ble oppført. Selv om kjøper ikke kunne forvente at takkonstruksjonen var oppført i strid med byggeskikken på oppføringstidspunktet, var det ikke upåregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til utbedring av en så vidt gammel konstruksjon. Selv om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. 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), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).