

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-141

20.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader i tak – risikoopplysninger? – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Lillesand oppført i 1962 og påbygd i 2006-2007 ble solgt "som den er" den 2.6.17. Ved salget ble det opplyst at takstein ble skiftet ut ved egeninnsats for 10 år siden.

Takkonstruksjonen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, mens takteking ble gitt TG 1. Kjøper oppdaget etter overtakelsen råteskader på taket som en følge av konstruksjonsfeil, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at det var gitt risikoopplysninger i salgsdokumentene i forkant av salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 257 725.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av råteskader i tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Lillesand oppført i 1962 og påbygd i 2006-2007.

Det ble ikke utarbeidet salgsoppgave i forkant av salget.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Takkonstruksjon av taksperrer med bordtak som undertak

...

Takkonstruksjon har noe avvik/sig. Loft/takkonstruksjon har ventil i gavl ellers lite lufting. Det er ikke luftespalte mellom isolasjon og undertak i skråhimling på tilbygg. På undertak/takkonstruksjon er det noen opptørkede fuktmerker bla. ved pipe.

Taktekking var vurdert til TG 1 med følgende beskrivelse:

Betongtakstein som taktekke. Takstein er skiftet ut for ca 10 år siden. Ikke papp, sløyfer og lekter. Papp på tak av tilbygg er fra 2006.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "nei" på spørsmål om selger kjente til "om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?". Det ble videre opplyst følgende:

Takstein byttet med egeninnsats

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. den 2.6.17.

Kjøper fikk taket undersøkt av sitt forsikringsselskap, og mottok rapport datert 15.2.18:

Utett yttertak, mest sannsynlig mellom flatt tak og skråtak

...

Fukt i drager himling stue

Kjøper fremla deretter rapport utarbeidet av N. takst datert 3.5.18:

Det er funnet årsakssammenheng mellom feil utførelse fra nyoppførings tidspunktet av tilbygget i 2007 og råteskader i yttertaket. Skadene er oppdaget i forbindelse med vanddrypp i fra himling i overgang tilbygg-hoved tak. Oppføringen av tilbygget har ikke ivaretatt konstruksjonens nødvendige, ventilerende sjikt mellom vindsperre og yttertekking. Dette har påregnelig allerede fra byggetiden forårsaket kondensering som videre har utviklet seg til råteskader i bærende konstruksjoner. Skadene på stedet medfører at hele takkonstruksjonen på tilbygget samt området med takvinduerne må fjernes og bygges opp på nytt. Det er tatt høyde for gjenbruk av 4 stk. Velux vindu.

Kjøper fremla faktura fra KCB. AS datert 6.8.18 på totalt kr 257 725.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 5,7 % av boligens kjøpesum. Kondensdannelser og råteskade skyldes konstruksjonsfeil i taket, og det var ikke gitt klare risikoopplysninger om dette i forkant av salget.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at opplysningene i salgsdokumentene var årsaken til skadene som nå var avdekket. Skaden som hadde oppstått var derfor en direkte realisering av den risikoen som lå i at det ikke var en luftespalte i taket på tilbygget. Det forelå dermed ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at forholdet ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøper 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. 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 f.eks. 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.

Utbedringskostnadene i denne saken er kr 257 725, noe som utgjør ca. 5,7 % av boligens kjøpesum. Det kvantitative elementet er dermed oppfylt, dog slik at man befinner seg i det nedre sjikt av hva som kan anses som et vesentlig avvik.

Når det gjelder det kvalitative elementet har nemnda vært noe i tvil. Kondensdannelsen og råteskadene skyldes altså konstruksjonsfeil og mangelfullt arbeid i tilbygget. Kjøper har anført at det ikke ble gitt noen opplysninger som kunne indikere dette i tilstandsrapporten, og at de negative opplysningene som ble gitt – at taket ble byttet ut med egeninnsats – gjaldt hovedhuset. Nemnda er ikke uten videre enig i dette. I tilstandsrapporten under punktet "*Takkonstruksjon* –

enebolig" fremgikk at det ikke er *"luftspalte mellom isolasjon og undertak i skråhimling på tilbygg"*. Nemnda viser videre til at hele dette punktet i tilstandsrapporten, som altså inkluderte takkonstruksjonen for tilbygget, ble gitt TG 2. Nemnda har merket seg den sakkyndige uttalelsen fra KCB AS om at taket er i en så *"dårlig forfatning at konstruksjonen kunne bryte sammen"*, men mener likevel at angivelsen av TG 2 for takkonstruksjonen gjorde det påregnelig for kjøper at utbedringskostnader for taket kunne oppstå. Selv om den sakkyndiges beskrivelse av konstruksjonen muligens kan sies å ligge noe nærmere TG 3 enn TG 2, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).