

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-151

26.2.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Svikt i tak og utett undertak – opplyst om dugnad/egeninnsats – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig oppført i 1947 med tilbygg fra 1991-95 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., med overtakelse den 22.6.17. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at det var utført arbeider på tak i forbindelse med oppføring av tilbygg ved dugnad. Vinteren 2018 ble det avdekket feil og ufagmessigheter ved arbeidet på taket. Det ble videre avdekket feil på undertaket. Kjøper fremsatte krav til selskapet, og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avviste kravet, og anførte at forholdene på bakgrunn av risikoopplysninger gitt ved salget ikke utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om utbedringskostnader kr 260 800.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskap som en følge av feil og ufagmessigheter ved taket, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig oppført i 1947 med tilbygg fra 1991-1995.

I prospektet ble hytta beskrevet som velholdt hvor det var gjort oppgraderinger over tid. Det ble bl.a. opplyst følgende:

Hytta fremstår som godt vedlikeholdt. Den er opprinnelig fra 1947. Den er påbygd i flere etapper. Hovedtilbyggingen skjedde fra 1991-1995. I den perioden ble det byttet vinduer, dører, ytterpanel etc. Det ble lagt ny takstein på yttertaket i 1995.

I verdi- og lånetaksten fremgikk det under takstmannens konklusjon at hytta var godt vedlikeholdt og hadde en vanlig god standard. Opprinnelig var hytta fra ca. 1950, men i ca. 1991 ble store deler av den eldre hytta revet og oppført ny. Arbeidene ble påbegynt i 1991, og var oppgradert over flere år. Hva gjaldt utvendige forhold ble det bl.a. opplyst at yttertak ble lagt ny som saltak med undertak av rupanel og isolasjon på loft. Utvendig ble det lagt betongstein med takrenner og beslag av plastbelagt stål.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid hytten siden 1990. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade hadde selger svart "nei". Videre ble det stilt spørsmål om der hadde blitt utført arbeider på taktekking/takrenner/beslag, hvor selger hadde svart "ja" og utdypet dette med "Nye tilbygg". På spørsmål om hvem arbeidet var utført av, oppga selger "dugnad".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.6.17. Overtakelsen fant sted 22.6.17.

I forbindelse med oppussingsarbeider i desember 2018 ble det oppdaget at opplegget rundt mønedrager var gjort på en feil og ufagmessig måte. Ifølge skadetaksten fra X. Takst AS fremgikk følgende:

Takkonstruksjonen er ett tidligere pultak som det har blitt bygget ett saltak over. Det ble oppført ett tilbygg på hytta en gang i tiden 1991-1995, og i den forbindelse ble gavlveggen fjernet. Eksisterende takbjelke på eldre del hadde bæring ned gjennom stolper/bindingsverk i veggen. Når gavlveggen så ble fjernet, ble det ikke etablert noe ny bæring der tidligere gavl hadde vært. Det vil si at bæring av tak i eldre del, nå blir bært av bæringen til pultaket, og denne bjelken er ikke dimensjonert for dette. Taket har sunket med 4-5 cm på det værste, og dette er der den tidligere gavlveggen har stått. Arbeidet ser ikke fagmessig utført ut. Taket må forsterkes med ny takbjelke og nye søylepunkter. Ny bjelke monteres i tillegg til de som er der idag, og det må da bli søylepunkt ved vegg mellom kjøkken og ved yttervegg ved tilbygg. Her må det lages en bukk da det er montert ett vindu sentrisk under bjelke. Innvendig panel i tak må fjernes og taket må rettes opp. Det må deretter monteres ny panel i taket. Det ble samtidig oppdaget fukt i undertak på deler av loftet. Det er Bretex undertak tekket med takstein. Mønestein har lite overlapp til takstein, og det vil ved slagregn komme mye vann inn under takstein. Dette i kombinasjon med at det mangler mønebord. Det er heller ikke fall på undertak ved møne, dvs at det vil stå vann på undertaket under mønet. Om man ser på monteringsanvisningen til bretex, så burde Bretex har ligget over lekt ved møne. Så burde Bretexen ha vært klemt ned til lekt med en klemlist. Deretter burde det ha vært; ett mønebord, for bæring og støtte av mønestein.

Konklusjon

Tak må forsterkes med ny bjelke og nye søylepunkter.

Møne må utbedres etter monteringsanvisning for bretex.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 180 800.

Det ble senere avdekket feil på undertaket av tømrmester S. i forbindelse med noen utbedringsarbeider. Hva gjaldt avdekkingen utarbeidet de et skriv hvor følgende hitsettes:

Undertak på tilbygg soverom har STORE fell på undertak. IKKE undergradrenner som fører til fukt transporteres ned til Isolasjon i tilbygg som syns innenfra og oppdaget fukt i konstruksjon når taket ble revet. Takstein av, lekter og gamle gradrenner av i 4 stk "trekanter" rundt gradrenner rives rent. Montere undergradrenner, montere ny undertak duk som tettes i undergradrenner. nye sløyfer, nye taklekter. Nye gradrenner. Legge tilbake takstein.

Kostnad 80000,- inkl mva

De totale utbedringskostnadene for forholdene utgjorde kr 260 800.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger et vesentlig avvik ved eiendommen utover det kjøper kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på samlet kr 260 800, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det i salgsdokumentene ble opplyst at alt av arbeider på tilbygget, inkludert taket, var utført på dugnad. Når dette var tilfelle, hadde kjøper overtatt risikoen for ev. skjulte feil og mangler ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige kvalitative momenter som tilsa at det forelå en vesentlig mangel. Det ble vist til at når det var opplyst om dugnadsarbeid, kunne ikke kjøper forvente fagmessig utførelse på nevnte arbeider, jf. bl.a. FinKN 2018-356.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Forholdene som er anført som mangler, er svikt i tak og utett undertak. Vesentlighetsvurderingen inneholder både et kvantitativt og kvalitativt element, men avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, utgjør utbedringskostnadene 7,45 % av kjøpesummen. Nemnda legger uten nærmere drøftelse til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, skal det 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. Det følger av bestemmelsens forarbeider, jf. også Rt. 2010 s. 103, at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte mot.

Sekretariatet vurderte det kvalitative elementet slik:

Selv om utbedringskostnadene i foreliggende sak overskrider prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter. Hva gjelder tilbygget, som da inkluderer tak og undertak, legger sekretariatet vekt på at dette arbeidet var utført ved dugnad. Når ikke annet er opplyst, kan kjøper etter vårt syn da ikke forvente fagmessig utførelse på nevnte arbeider. Kjøper har dermed overtatt risikoen for eventuelle avvik i den forbindelse, jf. FinKN-2018-356.

...

I likhet med FinKN-2017-742 knytter byggefeilene seg til arbeider som ikke er faglig utført. Sekretariatet ser det dermed slik at de feil som er avdekket er innenfor det som kjøper kan sies å ha fått varsel om gjennom salgsdokumentasjonen, jf. FinKN-2013-004.

Det må også nevnes at det ved salget ikke forelå noen teknisk tilstandsvurdering av hytta, men kun en ren verditakst basert på en visuell befaring. Kjøpers forventninger må da ses i lys av den begrensede undersøkelsen av eiendommen som verdi- og lånetaksten representerte. All den tid det kun var foretatt en enkel visuell befaring av eiendommen, er det etter sekretariatets vurdering påregnelig for kjøper at det ville kunne bli avdekket forhold som krevde utbedring.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets vurderinger og konklusjon.

Nemnda bemerker at det kan stilles spørsmål ved om forhold knyttet til den uriktige dimensjoneringen av taket ikke var påregnelig for kjøper. Selv om taket var lagt ved dugnadsarbeid, kan det anføres at kjøper måtte kunne forvente at det var gjort tilstrekkelige undersøkelser om et så vidt viktig forhold ved taket før arbeidet ble utført. Uansett om et slikt synspunkt legges til grunn, er utbedringskostnadene knyttet til dimensjoneringen ikke kostnadskrevende nok til at det foreligger en vesentlig mangel ved fritidsboligen.

Selv om de totale utbedringskostnadene er høye, har nemnda etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).