

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-775

29.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

13 år gammel bolig – taklekkasje – TG 1 – ca. 4 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre punktum.

En tomannsbolig i Tysvær kommune oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.7.16. I desember 2018 oppdaget kjøper en lekkasje fra kryploft, og reklamerte til selskapet. Det ble anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente ut ifra kjøpesummen og forholdene ellers. Selskapet avviste ansvar, og viste til at utbedringskostnadene ikke var tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 95 648, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en halvpart av tomannsbolig i Tysvær kommune oppført i 2003.

I tilstandsrapporten ble det opplyst:

Boligen har et normalt vedlikehold. Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder. Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Takkonstruksjon og takteking ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med følgende beskrivelse:

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjoner med sperr og sutak. Det ble registrert ventilerings mellom isolasjon og sutak.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Taktekking

Beskrivelse: Tekket med betong-takstein. Vindskier og vannbord i tre.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2009. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 450 000 ved kjøpekontrakt datert 18.7.16, og overtatt av kjøper den 29.8.16.

Kjøper reklamerte den 12.12.18, etter å ha avdekket lekkasje fra taket ved kryploft.

Takstmann S. ble engasjert til å befare boligen, og utarbeidet rapport datert 7.12.18:

Fuktighet kommer mest sannsynlig fra brann/lydvegg til naboen. Muligens er beslag ikke tett. Min første konklusjon er utett bygg. For å lokalisere skadeårsak må vi dem kledning og noen takpanner fra nabohuset.

Ifølge skaderapport fra T. Bygg AS var årsaken en konstruksjonsfeil fra byggeår:

Årsak: Svikt fra byggeår, som nevnt over.

Årsak til skadene er ikke ventilasjonsrør som ikke var tilkoblet. Det var lagt en plast som tetting, og denne er blitt porøs med tidenes løp. Da holder ikke denne lengre vekke vannet, og det renner gjennom. Den er også lagt så dårlig til at smuss og skit har samlet seg sammen med vannet som skulle renne av, og den største del med vann rant mot denne siden som nå skiftes. Det er her umulig for eier å komme til for vedlikehold.

T. Bygg ga et pristilbud på kr 97 648. Kjøpers bygningsforsikring utbetalte kr 2 000 for følgeskader, etter fradrag for egenandel.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen var oppfylt, og påpekte at nemnda i FinKN-2016-418 kom til at det forelå en vesentlig mangel, selv om utbedringskostnadene utgjorde en lavere prosentandel av kjøpesummen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 95 648, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke forelå et tilstrekkelig stort kvantitativt avvik til at forholdet kunne anses som et vesentlig avvik ved eiendommen iht. avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2017-148.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom under tvil til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har omkring to år etter overtakelsen av boligen oppdaget en lekkasje fra taket ved kryploftet. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper har grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Vesentlighetskravet består av et kvantitativt og et kvalitativt element. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det i retts- og nemndspraksis lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør omkring 5-6 % av kjøpesummen. Det skal imidlertid foretas en skjønsmessig helhetsvurdering ved vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel, hvor det både ses hen til det kvantitative og det kvalitative elementet. Dette innebærer at det etter en konkret vurdering kan anses å foreligge en vesentlig mangel selv om utbedringskostnadene utgjør en lavere prosentandel av kjøpesummen enn 5-6 %. Kjøper har anført at utbedringskostnadene i den foreliggende saken beløper seg til kr 97 648, noe som utgjør omkring 4 % av kjøpesummen.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Som nevnt har både nemnds- og rettspraksis i enkelte saker funnet grunn til å senke den kvantitative terskelen noe i de tilfeller hvor det foreligger særlig tungtveiende kvalitative momenter. I de sakene er det for eksempel tale om nyere boligeiendommer med feil knyttet til kjerneegenskaper eller hvor forholdet utgjør en særlig sikkerhetsrisiko.

Sekretariatet har funnet vurderingen vanskelig, men har under tvil kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig med tungtveiende kvalitative momenter som taler for at den kvantitative terskelen skal senkes nevneverdig i forhold til hovedregelen.

Etter dette kom sekretariatet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Nemnda er enig med

sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at utbedringskostnadene er forholdsvis moderate i forhold til kjøpesummen, samt at det ikke var upåregnelig at det kunne påløpe utgifter til utbedring av taket. Selv om boligen ikke er gammel, har den passert det nederste tidsintervallet for når en kan forvente at betongtakstein bør skiftes. Det fremgår av tilstandsrapporten at normal tid før utskifting av betongtakstein er 10-40 år. Det vises for øvrig til at lekkasjen har oppstått i en del av taket hvor det er utfordrende å etablere en tett konstruksjon.

Kjøper har anført at saksforholdet i FinKN-2016-418, hvor nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er sammenlignbart med den foreliggende saken. I 2016-avgjørelsen var det avdekket en taklekkasje i en åtte år gammel bolig. Utbedringskostnadene utgjorde 3,63 % av kjøpesummen, hvor tomteverdien utgjorde en forholdsvis stor del av kjøpesummen. Nemnda kan ikke se at saksforholdet er fullt ut sammenlignbart med den foreliggende saken. Boligen i vår sak er eldre enn boligen i 2016-avgjørelsen, og det er ikke holdepunkter for at tomteverdien i den foreliggende saken utgjør en større andel av kjøpesummen. Tomten er 581 m² og disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtektene.

Nemnda har etter dette 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), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).