

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-972

23.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved 17 år gammelt tak – manglende lufting/kondens – avhl. § 3-9 andre pkt.

En bolig i Sandnes fra 1953, påbygd i 2000, ble solgt "som den er" for kr 4,79 mill., og overtatt av kjøper den 14.7.17. I tilstandsrapporten var det opplyst at taktekingen var fra 2000 og hadde fått TG 1, mens takkonstruksjonen var fra byggeåret og hadde fått TG 2. Under befaring med byggmester etter overtakelsen ble det oppdaget kondens, manglende lufting, og råte. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet og viste til at utbedringskostnadene ikke utgjorde 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 151 110 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken omhandler en enebolig i Sandnes oppført i 1953, med påbygg fra ca. 2000.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

BYGGEMÅTE

Mur og tre. Taktekingen består av sort glassert takstein. Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om takets tilstand:

Takkonstruksjon

(...)

Takkonstruksjonen er ikke 100 % synlig, men utfra retthet og tilgjengelige deler anses konstruksjonen å være godt inntakt. Utførelse med hensyn til lufting mellom sutak og isolasjon kan ikke vurderes.

Det er kontrollert på kaldt loft over spisestue. Det kan med fordel monteres ventil i yttervegg for å få en bedre luftsirkulasjon.

Det kan ikke utelukkes litt aktivitet av stripebiller (borrebiller), enkelte steder i husets konstruksjoner som er vanlig i eldre hus.

TG 2

Taktekking

(...)

Taktekkingen består av sort glassert takstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutakplater, papp, strø og lekter.

Kontroll ble foretatt fra bakkenivå. Nivå under sutak er ikke kontrollert.

Taket ble skiftet i 2000.

TG 1

Levetid

Ihht. Byggforsk byggedetalj 700.320 byggforvaltning del 2 er normal levetid 50-80 år.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha bodd i boligen siden 2011, og selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp eller råteskader, og på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,79 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.17, og overtatt av kjøper den 14.7.17.

Under befaring med byggmester etter overtakelsen ble det oppdaget kondens mellom isolasjon og tak, manglende lufting, og råte i tak. Kjøper innhentet i den forbindelse en rapport fra takstfirma T., hvor det fremgikk:

5.1 SVARTSOPP PÅ SUTAKET PÅ TAKOPPLØFT

Da isolasjonen ble fjernet i skråtaket på kontor/garderobe, ble det registrert svartsopp på taksperrene. Den svarte 600-pappen ble fjernet for ytterlig kontroll. Sutaket var svulmet og hadde masse svartsopp.

Det ble foretatt en kontroll over taket i trapperommet for å se om samme problemet var her. Da isolasjonen ble fjernet, kom også svartsoppen frem der. Dette taket går i ett med tak i bad i 2. etasje. Her er det ikke åpnet opp, men det er innredet på samme tidspunkt. Derfor anser vi at samme problemet, feilen er i dette taket.

Skråtak over kjøkken er også fra samme ombygning i 2000. Da Anser vi at samme løsning er valgt her også. Platene er sutaksplater som ikke tåler fukt/kondensbelastning. De er ikke asfaltimpregnerte.

Referansenivå er fra 2000.

5.2 IKKE TILFREDSSTILLEND E LUFTING OVER ISOLASJONEN

På bilde nr. 7-9 viser det at det er tilnærmet ingen lufting. Den lille luften som kommer inn, kommer ikke ut i møne. Dermed blir det ikke en naturlig oppdrift som tørker ut konstruksjonen. Se bilde nr. 11 som viser at taksperrene ligger nedpå eks. sutak. Det er tett og luften kan ikke passere ut over møne eller over hanebjelker.

Referansenivå er fra 2000.

5.3 TAK ER SKIFTET I 2000

Iflg. boligsalgsrapporten er taket skiftet i 2000. Når man bruker ordet "tak er skiftet" er allmenn oppfattelse at papp, sløyfer, lekter og takstein blir skiftet.

(...)

KONKLUSJON

Påviste feil og mangler er ikke omtalt i tilstandsrapporten. Taket er dårligere enn forventet av en bolig fra 2000.

For å få en tilfredsstillende takkonstruksjon må foreslåtte tiltak utføres. I kalkulasjonen er det ikke tatt med kostnader innvendig som kjøper hadde planlagt å utføre. Som f.eks. riving av plater og montering av nye plater.

Avslutningsvis i rapporten ble det gitt et kostnadsestimat for utbedring av taket på kr 280 500 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter en ny skaderapport fra takstfirma R., hvor det fremgikk:

Vi konstaterte også at det stedvis var noe svartsopp på underside av sutaksplater, dog uten at dette vil ha noen praktisk betydning for sutaksplatene.

(...)

Vi konstaterte at det var etablert avstand på 5 cm pluss/- mellom overkant sperr og 600-papp som var lagt inn som vindsperre over isolasjon - for utlufting. Etter (byggefirma F.) og undertegneds vurdering var dette en helt ordinær utførelse for etablering av lufting over isolasjon på tidspunktet når påbygg ble utført, dog kan avstanden mellom underside av sutaksplater, som henger litt ned mellom sperr, og 600-papp som gjerne blir presset noe opp av isolasjonen, medføre at luftespalten stedvis blir noe mindre.

(...)

Det var ikke etablert spalte for utlufting i underkledning, dog var det noe avstand for utlufting mellom sutaksplater og forkantbord. Denne var redusert midt spennet mellom sperrene hvor sutaksplatene ble liggende helt ned på forkantbordet.

(...)

Vi kunne imidlertid konstatere at ved bygging av de 2 takopplettene i 2000 var takåsen nærmest møne, samt undertak med papp, beholdt. På denne "skjulte" takflaten var sperr opplagt, skråskåret til en spiss opp mot mønet. Denne utførelsen har totalt blokkert muligheten for gjennomlufting fra gesims - opp til - og ut ved møne.

(...)

Om forholdet skyldes / utgjør en bygningsmessig feil på bygge-/utbedringstidspunktet: Ja

Tidspunkt når forholdet antas å ha oppstått: Ved om-/til-/påbygging av boligen i 2000.

Årsak til skade / feil: Ufagmessig utførelse ved at utførende håndverkere ikke har utført konstruksjonen slik at en kan oppnå tilfredsstillende gjennomlufting mellom vindsperre over isolasjon og undertak.

Kjøper rekvirerte byggmester F. til ny befaring, som konkluderte med at takpapp ble skiftet i 2000. Faktura for befaringen datert 31.12.18 og 4.2.18 var på henholdsvis kr 8 125 og kr 1 700.

Videre har kjøper fremlagt tilbud fra M. byggetjenestefirma for utbedring på kr 149 100 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Takets tilstand utgjorde et vesentlig avvik fra forskriftene og aksepterte løsninger for etablering av lufting, og taket var ikke fagmessig utført. Ved salget ble det opplyst at taket var nytt fra 2000, og kjøper hadde dermed høye forventninger til dets tilstand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på til sammen kr 151 110 for utbedringskostnadene, samt kostnader til rapport og befaring. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det kvalitative elementet var ikke oppfylt, idet forholdet hadde sammenheng med datidens byggemetoder og hva man ellers så i gamle hus. Selskapet viste videre til at utbedringskostnadene kun utgjorde ca. 3 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. jf. bl.a. FinKN-2019-740, FinKN-2017-148 og FinKN-2016-418.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet kondens mellom isolasjon og tak, manglende lufting og råte i taket. Mangelskravet er angitt til kr 151 110 med tillegg av forsinkelsesrente.

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder det kvantitative elementet, har sekretariatet vist til at utbedringskostnadene tilsvarer 3,11 % av kjøpesummen. Dette er under den terskel Høyesterett har oppstilt i rettspraksis. Når det gjelder det kvalitative elementet har sekretariatet bl.a. vist til at

boligen er fra 1964. Taktekingen var riktignok fra 2000 og hadde fått TG 1, men takkonstruksjonen var fra byggeåret og ble gitt TG 2. Av tilstandsrapporten fremgikk det videre at utlufting mellom sutak og isolasjon ikke var blitt vurdert, og det ble gitt risikoopplysninger om luftsirkulasjonen i kaldt loft over spisestue. Samlet sett har sekretariatet kommet til at heller ikke det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan anses oppfylt.

Nemnda slutter seg fullt ut til sekretariatets vurdering og konklusjon. Det anses således ikke å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).

