

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-159

17.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Fritidsbolig – taklekkasje – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 2,525 mill. og overtatt av kjøper den 25.5.19. I selgers egenerklæring ble det opplyst at shingeltekkingen ble byttet i 2005. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket, og det ble avdekket manglende undertekking. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Det ble lagt frem to ulike metoder for utbedring, og kjøper mente det var godtgjort at det dyreste utbedringsalternativet måtte legges til grunn. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det rimeligste utbedringsalternativet var forsvarlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 136 500 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en hytte oppført i 1978.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord. Taket er dekket med shingel.

I boligsalgsrapporten ble vinduer og dører vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med bemerkningen:

Fuktmerker i flere vinduskarmer. Vinduer fra byggeår

Takkonstruksjon ble gitt TG 1:

Saltakkonstruksjon av sperrer og sutaksbord. Ikke tilkomst loft.

Taktekking ble vurdert til TG 1:

Tekket med shingel. Normal tid før omlegging av asfaltshingel er 20-30 år. Shingel er skiftet. En del mose på taket.

Renner, nedløp og beslag ble vurdert til TG 2:

Takrenner og nedløpsrør av plast. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20-30 år.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt eiendommen i 2011. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og kommenterte "Shingel byttet i 2005". Selger oppga ikke hvem som hadde utført arbeidene, men svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 525 000 ved kjøpekontrakt datert 7.5.19, og opplyst overtatt av kjøper den 25.5.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en lekkasje fra taket.

Det hitsettes fra skaderapport fra firma R. datert 11.6.19:

Vann har trukket gjennom tekking på yttertak og runnet ned i veggen over vindu på soverom. Det er ikke limt mellom nederste rad på shingel og vannbor, og "lippene" på shingelen oppover er løse. Disse kan løftes opp lett, og tenkes å bli løftet ved vind fra Nord-Øst. Taket har en helling beregnet til ca 12-13 grader. Dette er for slakk helling, og shingelen burde i så fall hatt et lag med papp under.

I skaderapport fra firma T. datert 17.6.19 fremgikk:

Dersom det hadde vært undertekking ville skaden etter takstmann sin vurdering ikke skjedd.

Manglende undertekking har etter takstmann sin vurdering ført til at tekking nå er moden for utskifting – selv om tekking ikke er mer enn 14 år gammel. Normal levetid for shingel er ifølge produsentene Icopal og Isola rundt 30 år. Icopal har produktgaranti på 20 år. (..)

(Kjøper) overtok eiendommen 25/02-19. Den første helgen familien brukte hytten, oppdaget de lekkasjen. Dette var i pinsehelgen, men (kjøper) fikk et firma til å hjelpe med sikring av taket med presenning. Årsak til skade er at det er montert shingel på tak med lav takvinkel (i grensen for å bruke shingeltekking), uten at det er montert undertekking – slik monteringsanvisning for både Isola og Icopal sin shingel krever (takstmann kan ikke se hvilken type shingel som er montert). I tillegg virker det som den nederste rasten ikke er limt til takfotbeslaget, og det er generelt dårlig heft i shingellepper.

I fremlagt tilbud fra firma B. AS av 2.7.19 ble det skissert to mulige løsninger for utbedring av taklekkasjen. Det ene tilbudet ble omtalt som en komplett løsning med nye takplater og renner på til sammen kr 136 500. Det andre tilbudet på kr 35 000 ble angitt som "*lapping*" hvor det ikke kunne gis noen garanti under henvisning til at eksisterende tak i sin helhet hadde usikker tilstand.

Selskapet har lagt frem e-postkorrespondanse med intern takstmann, som oppga at omlegging av taket sannsynligvis ville innebære en betydelig mindre kostnad enn kr 136 500. Takstmannen anslo til sammen kr 65 000 inkl. mva. for materialer og arbeid.

Kjøper har i hovedsak anført at lekkasjen medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente, og viste til at det var avdekket konstruksjonsfeil og ufagmessig utførelse ved taktekkingen fra 2005, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 136 500 i tillegg til forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at boligen ikke har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har vist til at det var kostnadene til den rimeligste utbedringen som måtte inngå i vesentlighetsvurderingen, og at det var kjøper som hadde tvilsrisikoen med hensyn til hva som var nødvendig og forsvarlig utbedringsmetode.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret helhetsvurdering til at det ikke forelå et utvilsomt misforhold mellom eiendommens tilstand og hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra shingeltak.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. I motsetning til sekretariatet, mener nemnda at den rimeligst anførte utbedringsmetoden i saken – lapping av taket til kr 35 000 – ikke kan anses som en tilstrekkelig forsvarlig utbedring. På den annen side mener nemnda at tilbudet på kr 136 500 kroner representerer en helt annen type takløsning. Nemnda antar derfor at den reelle

utbedringskostnaden ligger et sted mellom disse to ytterpunktene, og uansett på et slikt nivå at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt.

Nemnda finner videre at det kvalitative elementet ikke kan oppveie dette, og samlet sett foreligger det derfor ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker 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, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).