

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-161

17.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Eldre bolig – råteskadet tak – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kragerø fra 1887, senere tilbygd senest i 1993, ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper 2.5.15. I boligsalgsrapporten ble det opplyst at hovedtaket var tekket med betongstein fra 80-tallet. Takkonstruksjoner og taktekking ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med opplysninger om bl.a. lekkasje ved pipe (TG 3), og stedvis råte i vindskier og vannbord. I forbindelse med arbeider i boligen etter overtakelsen, oppdaget kjøper store råteskader. Kjøper har bl.a. anført at pipen ble reparert før huset ble solgt, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Selskapet har avvist kravet, og vist til at boligen ikke hadde en mangel etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Ifølge kjøper utgjør nødvendige kostnader kr 700 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av råteskadet tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Kragerø. Boligen ble solgt uten at eiendomsmegler utarbeidet salgsprospekt. I forkant av salget ble det fremlagt boligsalgsrapport og egenerklæringsskjema.

Om boligens oppføringsår, er det opplyst følgende i boligsalgsrapporten:

Enebolig

Byggeår: 1887. Opprinnelig del er fra før 1887.

Tilbygd: Senere tilbygg i etapper, sist i 1993.

Anneks

Byggeår: 2004. Ca. byggeår oppgitt av eier.

Fra boligsalgsrapportens konklusjon hitsettes:

Enkelte bygningsdeler/komponenter begynner å nærme seg eller har passert forventet levetid.

Det er lekkasje i taket, ved pipa.

Vedrørende taket ble følgende opplyst:

Takkonstruksjoner – TG 2

Beskrivelse: Sadlet yttertak i trekonstruksjon. Vurderinger: Det er mønet himling. Tilstanden i takverket kan ikke avdekkes uten destruktivt inngrep i konstruksjonen. Takkonstruksjonen har skjevheter, men disse er ikke nødvendigvis større enn påregnelig mht. alder og konstruksjonsmetode. Stedvis er det råte i vindskier og vannbord.

Ved vekslingsbjelken til pipa ble det målt fukt på over 22 %. (Vektprosent. Verdier over 18 % kan gi forhold der mugg/sopp kan utvikle seg). Fukten kommer trolig som følge av lekkasjer ved pipebeslaget. TG: 3.

Taktekning og membraner – TG 2

Beskrivelse: Hovedtaket er tekket med betongstein fra 1980- tallet. På baksiden er det eternittplater og bølgeblikk. Mindre del er tekket med takshingel.

Vurderinger: Tekkingen er stedvis mosegrodd og slitt. Eternittplater kan inneholde asbest. Denne ev. asbesten utgjør ingen risiko så lenge den er bundet i platene. Det er spesielle regler for riving og deponering av asbestholdige materialer.

Levetider: Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 – 40 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 – 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 – 60 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 – 15 år.

Selger hadde i egenerklæringen svart "ja" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og i kommentarfeltet skrevet:

Se rapp. fra takstmann

Selger svarte "ja" på spørsmål om det hadde vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, og opplyst:

Ny shingel over inngang og over indre del av stua.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 900 000 ved kjøpekontrakt datert 10.11.14, og overtatt av kjøper 2.5.15.

I forbindelse med etablering av en mellomgang mellom boligen og et annek, ble det tatt ned takstein hvor det ble avdekket store råteskader. I rapport fra takstmann H. fremgikk:

Taket er bygget opp på takstoler, takbord, sløyfer, lekter og takstein. I mellom ett av sjiktene er det lagt noen sydde matter som isolasjon. Etter fjerning av takstein m.m. oppdages til dels store råteskader i takbordene. Råteomfanget er på nåværende tidspunkt umulig å kartlegge da det på den ene siden fortsatt er takstein, mens det på den andre siden er en plastpresenning. Deler av denne ble fjernet under besiktigelsen. Det opplyses av snekker at råteomfanget er relativt stort over hele den vestre taksida.

Boligen er svært gammel. Råteskadene har her startet opp for kanskje 40-50 år siden, og utviklet seg til å bli relativt omfattende. Ved slike gamle bygninger må det forutsettes at skjult råte oppdages fra tid til annen.

Ifølge kjøper ville en fullstendig utbedring av taket utgjøre nærmere kr 700 000.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra K. Elektro på kr 53 125, fra firma CB. på kr 250 000 inkl. mva., og fra byggmester O. på kr 755 000 inkl. mva.

Selger har forklart til selskapet at de var ukjent med forhold utover det som ble opplyst ved salget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Det ble bl.a. vist til at pipen ble reparert før de kjøpte huset, og at råteskadene var så omfattende at forholdet utgjorde et vesentlig avvik ved eiendommen. Kjøper viste til at det var feil ved taket som ble utført på 80-tallet. Kjøper har fremsatt krav om å få utbedringskostnadene dekket, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har hatt kjennskap til råteskaden kjøper viste til, slik at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Videre viste selskapet til at det var tale om en eldre bolig med en betydelig risiko for skjulte feil og vedlikeholdsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet viste til at det ikke forelå noen mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger, jf. avhl. § 3-7, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for slik opplysningssvikt. Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er derfor vanskelig for nemnda å gå inn i noen troverdighetsvurderinger om hva selger formidlet av informasjon om utbedringer forut for salget.

Med hensyn til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering lagt følgende til grunn:

I denne saken er ikke de nødvendige utbedringskostnadene dokumentert. Det er av den grunn vanskelig for sekretariatet å ta konkret stilling til det kvantitative vilkåret ved vesentlighetsvurderingen.

Selv om utbedringskostnaden skulle overskride prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet likevel av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut ifra sakens kvalitative momenter. Det vises i den forbindelse til de opplysninger som ble gitt ved salget, hvor det ble opplyst om bl.a. takteking fra 1980-tallet som var stedvis mosegrodd og slitt, samt råte og fukt.

Det gikk videre frem av tilstandsrapporten at taktekingen var innenfor det intervall hvor det var påregnelig med utskiftning av bygningsdelen. Både taktekingen og takkonstruksjonen ble tilstandsvurdert til en TG 2, som betyr middels kraftige symptomer på avvik. Etter dette kan det utledes at det foreligger usikkerhet tilknyttet takets standard, og man som kjøper må basert på disse opplysningene ha en forventning om at taket må utbedres innen nær fremtid, se bl.a. FinKN-2016-332 og FinKN-2016-481.

(...)

Sekretariatet har forståelse for at avvikene er større enn det kjøper antok, men selv om utbedringsarbeidene er inngripende og kostnadene i prosent av kjøpesummen viser seg å være store i foreliggende sak, har vi kommet til at det kvalitative avviket ikke er vesentlig større enn den risikoen for skader som forelå ved salget. Ut fra de opplysninger som da ble gitt, sammenholdt med boligens alder, er sekretariatet av den oppfatning at det var påregnelig at det kunne påløpe betydelige kostnader til utbedring av taket på kort sikt.

Nemnda slutter seg i det alt vesentlige til dette.

Nemnda har merket seg kjøpers e-post med vedlegg fra hhv. 8.2.20 og 17.2.20, men kan ikke se at den fremlagte dokumentasjonen i tilstrekkelig grad belyser skadeforholdet. Oversikten fra byggmester O. er knapp og er i seg selv heller ingen skaderapport. Nemnda kan kun basere seg på det skriftlige materiale som legges frem i en sak, og finner i dette tilfellet det samlede bevisbildet for fragmentarisk til at man kan utlede tilstrekkelige opplysninger om det aktuelle skadebildet og relevante utbedringskostnader.

Slik saken er opplyst for nemnda, kan uansett ikke det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum anses oppfylt. Som sekretariatet også har vist til, ble både taktekingen og takkonstruksjonen tilstandsvurdert til TG 2. Det ble derfor gitt en klar risikoopplysning, der en utbedring av taket ikke kan anses som upåregnelig. Som Høyesterett også 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. Nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken, i det minste basert på de dokumentene nemnda har hatt til sin rådighet.

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).