

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-176

25.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved 26 år gammelt tak – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Eidskog kommune fra 1990 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt kjøper den 1.7.16. I verditaksten ble det opplyst om noe mosegrodd takstein og at en takstein på nedsiden av pipen hadde sklidd ut av sin stilling. Sommeren 2018 oppdaget kjøper en vannlekkasje på loftet, og reklamerte til selskapet. I forbindelse med utbedring av lekkasjen, ble det avdekket at taket var feilkonstruert, og med dårlig utførelse. Kjøper ble anbefalt av en snekker å skifte ut hele taket som en følge av konstruksjonsfeilen, til en kostnad på over kr 600 000. Selskapet engasjerte en takstingeniør som la til grunn at taket var i tråd med forskriftene, og foreslo en lokal utbedring av taket til kr 25 000. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel som en følge av konstruksjonsfeilen ved taket. Selskapet avviste kravet og viste til at lekkasjen kunne utbedres til en lav kostnad, og at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper måtte regne med på kjøpstidspunktet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 25 000 og kr 698 810.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Eidskog kommune oppført i 1990.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Huset bærer preg av godt vedlikehold og fremstår solid og skikkelig fra a-å (...)

STANDARD

En innholdsrik bolig med generelt en god standard og kvalitet på overflater, innredninger og utstyr (...)

BYGGEMÅTE

Valmet takkonstruksjon med "kinavipp" tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Lakkerte takrenner, nedløp og beslag. Solide gesimskasser på ca 1 m ut fra vegg. Loft er isolert med 40 cm min. ull.

I verditaksten som forelå ved salget fremgikk:

Boligen har generelt en god standard og kvalitet på overflater, innredninger og utstyr

Om takkonstruksjonen ble det opplyst følgende i verditaksten:

Valmet takkonstruksjon med kinavipp rundt hele. Takopplett fra møne mot øst og et mindre takopplett mot vest.

Yttertak er tekket dobbelkrummet betongtakstein. Loft er isolert med 40 cm min.ull.

Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

Boligen har solide gesimskasser på ca 1 meter ut fra vegg.

Vedlikehold ol:

Noe mosegrodde takstein på skyggesidene.

En takstein på nedsiden av pipe har sklidd ut av sin stilling.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt datert 19.5.16, og overtatt av kjøper den 1.7.16.

Kjøper oppdaget sommeren 2018 en vannlekkasje på loftet, og reklamerte til selskapet.

Kjøper rekvirerte den 24.7.18 takstmann for befaring av skaden. Takstmannen vurderte skaden til å være av begrenset omfang.

Kjøper engasjerte deretter snekker S. for å utbedre lekkasjen. Snekker S. oppdaget at lekkasjen skyldtes at taket var feilkonstruert, samt dårlig utført arbeid. I snekker S. sin skaderapport fra 8.10.18 fremgikk følgende:

Faktiske forhold på stedet var:

Bærende taktro belagt med D-glass undertak. 11 mm sløyfer, 23x48 mm steinkleter. Festemidler brukt ubehandlet og dermed gjennomrustet. I gradrenner var det lagt en stripe med D-glass istedenfor beslag, som igjen hadde igjen revnet på grunn av normal bevegelse i bygg. I tillegg var undertakspappen lagt ned mot bunnen av renna uten omlapp. Vinkelbeslag hadde ingen sideriller. Undertakspappen var flere steder festet med kramper som ikke var tildekket av papp, sløyfer eller tettet på annen måte. Vi observerte også svært mange spikerhull etter bomspikring på lekter, disse var i sin tur ikke tettet. Takstein rundt vinkelrenner var kappet feil, noe som medfører vann under stein og ned på undertak. Enkelte takstein var også ødelagt av frostspreng, og dermed ikke tette.

Årsakene til vanninntrengning til taktro og råteskader er etter vårt skjønn følgende: Takstein har blitt kuttet feil rundt vinkelrenner, og noen svært få takstein har gått i stykker på grunn av frostspreng. Sløyfer brukt har medført oppsamling av løv og granbar mot steinkleter, noe som igjen har holdt på vann og medført råteskader på lekter og vanninntrengning i spikerhull, samt ledet vann i andre retninger enn det som ville være naturlig avrenning. Kombinert med andre utildekkede hull og skader fra byggeår, samt undertak skjøtt under vinkelrenne, så har vann trengt under takpapp og gitt råteskader på taktro.

Taket er rett i underkant av 30 år, og innenfor en alder der man kan forvente noe påkost. Mest i form av behov for utskifting av enkeltstein på grunn av slitasje. Eventuelt lekkasjevann på grunn av ødelagte takstein burde ha rent ned i takrenner uten hindringer.

Konklusjonen vår er:

Vi anser utførelse av undertak, forholdene rundt gradrenne, sløyfer og lekter ikke i henhold til forventet standard. Dette har medført at eventuell avrenning på undertak ikke har gått dit det skal, og medført store merkostnader i form av råteskader på sløyfer, lekter og taktro. Vi mener taket fint hadde holdt 10-20 år til med utskifting av enkeltstein dersom vinkelrenner, undertak, og sløyfer hadde blitt utført i henhold til preaksepterte løsninger.

Vi har gått over nedre del av samtlige vinkel/gradrenner, reparert der det har vært nødvendig for å holde taket tett i noen få år til. Da vi ikke vet hvordan tilstanden på resten av taket er, vil vi anbefale å bytte hele taket. Med størrelse og utforming av tak vil dette medføre en betydelig kostnad.

På bakgrunn av konstruksjonsfeilen anbefalte snekker S. å skifte ut hele taket og estimerte utbedringskostnadene til kr 638 810 inkl. mva.

Selskapet innhentet deretter rapport fra takstingeniør O. datert 25.6.19:

TEKNISK VURDERING

(...) Det ble ved befaring opplyst av (byggefirma S.) at taktekingen ikke var ihht. NBI Byggforsk datablad, men den er ment som pre aksepterte løsninger, og ikke gjeldende forskrift. Beslag under kilrennebeslaget ble anbefalt hvor det ble benyttet trefiberplater, og ikke som i dette tilfellet hvor undertaket var av rupanel og undertaksrapp av type D-glass e.l. (Snekker S.) kjente også til tilfeller hvor det var benyttet 11 mm sløyfer og 23 mm i tidsrommet boligen ble oppført.

1.5 Konklusjon

Det er ikke påvist andre lekkasjer en overnevnt tilfelle, men knekkene på takvinklene er et utsatt område grunnet ovennevnt forklaring.

Ved et påregnelig utskiftning av beslaget på 15-35 år hvor denne konstruksjonen normalt vil ligge i korteste levetiden. Lekkasjen ble først oppdaget ca. 2 år etter overtakelse, og ble utbedret lokalt av (byggefirma S.) i august/september som er 1,5 måned etter skaden ble meldt inn, og det er uvisst når lekkasje først ble oppdaget.

Ved normalt vedlikehold av takkonstruksjonen ville lekkasjen og råteskaden blitt oppdaget og vedlikeholdt, og det er heller ikke oppdaget følgeskader som normalt dekkes av husforsikringen.

Etter utbedringen av skadeårsaken og råteskaden så er det påregnelig at taktekingen vil holde ut forventet levetid og forventet utskiftning av gradrenner, beslag og takteking.

1.6 Utbedring

I forbindelse med lekkasjen ble det utført gjort utbedring av råteskaden og tettesjiktet under beslaget.

Rapport fra arbeid på tak utført september 2018, (byggefirma S.), datert 08.10.2018:

Vi har gått over nedre del av samtlige vinkel/gradrenner, reparert der det har vært nødvendig for å holde taket tett i noen få år til.

Dette arbeidet anses å være tilstrekkelig utbedringskostnad og de faktiske kostnadene antas kan dokumenteres og legges til grunn som utbedringskostnad.

Bildeinformasjon viser at arbeidet startet torsdag 30.08.2018 og mandag 03.09.2018 var taksteinen lagt tilbake som tilsier at det gikk 3 arbeidsdager for utbedre skaden.

Antatte kostnader:

(...)

TOTALSUM kr. Kr 20 000 eks. mva.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en antatt kostnad og de faktiske kostnadene antas kan dokumenteres ved fremleggelse av faktura på allerede utført arbeid med utbedring av lekkasjen i september 2018.

Kjøper fremla e-post fra snekker S. datert 10.2.10 hvor snekkeren bekreftet at han var uenig i vurderingen fra takstmann O.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Taket var 26 år gammelt ved salget, og det var ikke påregnelig at taket viste seg å være bygget i strid med dagjeldende byggeskikk. Det ble ikke gitt noen risikopplysninger foruten noe smått vedlikeholdsarbeid. Boligen var i tillegg markedsført som godt vedlikeholdt og påkostet. Utbedringskostnadene utgjorde 24,5 % av den totale kjøpesummen, hvilket klart oversteg den kvantitative vesentlighetsterskelen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 638 810 og utbedring av følgeskaden på kr 60 000, totalt kr 698 810 inkl. mva. Kjøper krevde i tillegg erstatning på kr 5 588 inkl. mva. iht. avhl. § 4-14 for utgifter til befaring av taklekkasjen og retaksering da det var nødvendig å ta opp lån for å kunne finansiere utbedringen.

Selskapet har avvist kravet og har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., da boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper måtte regne med på kjøpstidspunktet. Selskapet viste til at forholdet kunne utbedres til en langt lavere kostnad enn hva kjøper krevde.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

I lys av sakens dokumenter, kom sekretariatet til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort et vesentlig avvik som følge av konstruksjonsfeil på tak etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN-2016-293 og FinKN-2014-375.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet anført konstruksjonsfeil ved taket på boligen. Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Av sakens opplysninger fremgår at taket var 26 år gammelt på kjøpstidspunktet. I verditaksten er det under "takkonstruksjoner" opplyst om noe mosegrodd takstein, samt at en takstein på nedsiden av pipen hadde sklidd ut av sin stilling. Sekretariatet kan ikke se at det er gitt andre negative opplysninger til kjøper hva gjelder takets tilstand.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge i det øvre sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen, dvs. normalt mellom 5-6 %.

I denne saken er partene uenige om hvilke utbedringskostnader som skal legges til grunn. Kjøper har fremsatt krav for kostnader til å bytte hele taket, samt kostnader for utbedring av følgeskaden, på til sammen kr 698 810 (24,52 %). Selskapet har vist til at problemet på taket lar seg løse ved lokal utbedring til en sum av kr 25 000 (0,88 %).

Sekretariatet bemerker at det helt klart foreligger en vesentlig mangel dersom kjøpers takst legges til grunn for vurderingen. Dette gjelder både kvantitativt og kvalitativt, selv om enkelte behov for vedlikehold var påregnelig iht. salgsdokumentene.

Av fast rettspraksis følger at kjøper kun kan kreve prisavslag i henhold til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. LG-2010-157037. (...)

Av sakens fremlagte dokumenter fremgår uenighet blant de fagkyndige om taket er bygget iht. dagjeldende byggeskikk. Det er også uenighet om lokal reparasjon er tilstrekkelig utbedringsmetode eller om hele taket må byttes for at det skal holdes tett. Dette er en vurdering som forutsetter sakkyndig kompetanse og som ikke er egnet for nemndsbehandling. Vi har imidlertid merket oss at det er påfallende avvik mellom de fagkyndiges vurderinger i dette tilfellet og det kan stilles spørsmål ved om utbedringsmetodene og -kostnadene er tilstrekkelig opplyst.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan vi uansett ikke se at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde hva gjelder å sannsynliggjøre et slikt skadeomfang at hele taket må byttes. Slik saken er dokumentert må vi derfor legge til grunn at utbedring iht. selskapets takstrappport er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Vi kan derfor ikke se at det er sannsynliggjort et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Det bemerkes at det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger en mangel, herunder for hvilke utbedringskostnader som er nødvendige. Dersom kjøpers anførsel om at det er nødvendig med en ombygging av hele taket legges til grunn – som også fremholdt av sekretariatet – vil det foreligge en vesentlig mangel. En utskiftning av hele taket medfører en så betydelig kostbar og omfattende utbedringsmetode at det fordrer nokså grundige undersøkelser med tilhørende dokumentasjon. På denne bakgrunn fremstår den fremlagte dokumentasjonen fra kjøper som noe tynn og uten tilstrekkelig evne til å dokumentere et utbedringsbehov med kostnader av en slik størrelse. Nemnda viser til at det ikke er fremlagt dokumentasjon på funn av fuktskader o.l. utover det som er lokalt utbedret, eller at det er foretatt undersøkelser som tilsikter å avdekke slike forhold på resten av taket. På denne bakgrunn har nemnda kommet til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det er nødvendig å foreta en fullstendig utskiftning.

Slik denne saken er opplyst, kan dermed ikke nemnda se at kjøpers bevisbyrde er oppfylt. Det er i vurderingen også sett hen til kjøpers anførsler i klagen til nemnda. Nemnda har følgelig 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 Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).