

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-344

18.5.2020

Protector Forsikring ASA

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

100 år gammel bolig – råteskadet kledning – svikt ved altan – feil ved takteking – passivitet? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Orkland kommune fra 1917, ble solgt "som den er" for kr 1,45 mill. og overtatt av kjøper den 30.3.17. I salgsprospektet var det opplyst at boligen fremsto i god stand, men at enkelte bygningselementer hadde oppnådd forventet levetid. Takteking var lagt i 2011 av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader i kledningen, og reklamerte til selskapet 13.7.17. Senere oppdaget kjøper svikt ved altanen, og feil ved takteking/vindskier, og reklamerte på nytt til selskapet høsten 2019. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav og viste til at selger ikke hadde kjent til forholdene, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Kravet var uansett bortfalt ved kjøpers passivitet. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 235 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, svikt ved altan, og feil ved takteking, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1917.

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

Konklusjon til takstmann:

Boligen er opprinnelig fra 1917. Boligen fremstår som i bra stand, men det bemerkes at enkelte bygningselementer har nådd forventet levetid slik at det er påregnelig med oppgradering på grunn av alder.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om veggkonstruksjonen:

Veggkonstruksjonen er oppført i plank. Selve veggkonstruksjonen er ikke vurdert da destruktive åpninger ikke er utført. Utvendig er boligen kledd med panel. Videre bærer kledningen preg av vær slitasje. Det kan forekomme at noe av kledningen bør skiftes. TG 2 på grunn av alder og slitasje på kledning.

Om terrassen var det opplyst:

Boligen har terrasse med utgang i fra stue. Bærende konstruksjoner er i hovedsak oppført i impregnert materialer. Terrasser er innfestet på vegg. Det ble ikke registrert tegn til svikt. TG 1.

I tilstandsrapporten var det opplyst følgende om taktekingen:

Det ble ikke registrert tegn til skader. Vindskier og gesimser vurderes å være i tilfredsstillende stand. TG 1.

I egenerklæringsskjemmet opplyste selger å ha bodd i boligen i 22 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært setningsskader/skjevheter på boligen f.eks.

riss/sprekker i hus, skjeve gulv eller lignende. Selger svarte "nei" på spørsmål om det var eller hadde vært utettheter på tak/terrasse. Selger oppga videre at det var lagt "nytt tak" av faglærte:

Ny papp og lekter samt ny decra (...) 2011

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.2.17, og overtatt av kjøper den 30.3.17.

Etter overtakelsen hadde kjøper problemer med å åpne verandadøren. Ved nærmere undersøkelse av panelet ble det avdekket tydelig tegn til råte i kledningen. Kjøper reklamerte over råteskader til selskapet den 11.7.17.

Noe tid senere ble det også avdekket svikt ved veranda/altan, samt at innfestningene til altanen var løsnet i ett av hjørnene. Kjøper oppdaget også at det på undersiden av altanen var satt opp "provisorisk" understøttelse for å hindre kollaps. Kjøper kontaktet advokat og takstmann K. som undersøkte boligen sommeren 2019, og kjøper sendte ny reklamasjon til selskapet høsten 2019.

I skaderapport fra takstmann K. datert 8.8.19 fremgikk følgende om råteskadene:

I forbindelse med etablering av altanen ble det gjort flere feil. Vannbordet ble fjernet uten at det ble iverksatt andre tiltak for å lede vann fra nedbør til utsiden av grunnmuren. Altanen er innfestet med vinkler skrudd inn i kledningsbordene på utsiden av panelet. Vinklene som er benyttet er riktignok "balkongvinkler" som er beregnet til montering balkonger/altaner på vegger. Slike vinkler festes da inn før panel monteres og selve innfestingen blir da skjult bak panelet. Altandør er uten beslagløsning mot balkongen. Taknedløpet er også er avsluttet rett bak altanen. Disse avvikene har medført at vann ved nedbør trenger ned bak balkongen og ned på grunnmuren, som har medført omfattende råteskader på sviller som er anlagt på grunnmuren og nedre dele av kledningen og veggkonstruksjoner.

(...)

Det var riktignok foretatt noe mindre rivning/avdekking for tilkomst til befaringen, men slik det fremstår, må råteskadene ha vært kjent og synlig over lengre tid. Det er åpenbart at bærebjelkene er blitt understøttet på grunn av at vinklene som bærebjelkene er festet til har løsnet fra selve bygningen. Innfestingene av vinklene er med skruer som er skrudd gjennom panelet og inn i svillene. Innfestingsmetoden sammen med at vannbordet som er fjernet, er på ingen måte en fagmessig utførelse og har nedført at fukt har trengt inn i selve konstruksjonen. Over tid har dette medført så store råteskader at festeskruene har løsnet.

Sett ut fra et faglig synspunkt, så må det ha vært, både fra utsiden og innsiden synlige indikasjoner at noe var galt. Ved inspeksjon fra innsiden ble raskt funnet tegn til som indikerte fukt/råte omtrent under balkongdøren. Det er ikke anført negative avvik, hverken i selger egenerklæring eller tilstandsrapporten fra takstmannen. I tilstandsrapporten er det anført: *"terrasse innfestet på vegg, det ble ikke påvist tegn til svikt"*.

Takstmann K. vurderte utbedringskostnader for råteskadene samt demontering/remontering av altan til kr 175 000 inkl. mva.

I rapporten fra takstmann K. fremgikk følgende om taktekking/vindskier:

Det er store svakheter ved avslutning av taktekking og vindskier mot gavler. På vindskiene er det kun lagt toppbord uten foreskrevet beslag eller annen form for tetting. Decra beskriver i leggeanvisningen at Decras egne profilerte beslag skal benyttes, ev. må det benyttes Icoflex Alu Butylbånd som tetting hvis det ikke benyttes beslag. Dette er for å hindre at vann driver ut vindskiene og reduserer levetiden på vindskier/tak-utstikk. I dette tilfellet hvor det ikke er takutstikk, men vindskier lagt direkte mot kledning og taket avsluttet i flukt med ytterveggene, vil det være en vesentlig mer sårbare løsninger enn der tak-uskikkene trekkes ut på utsiden av ytterveggen. Det er da stor fare for inndriv kan trenge ned i selve veggkonstruksjonen, som medfører skadepotensiale i ytterveggene.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik fra produsentens leggeanvisning. Det er ikke kjent om det kan ha oppstått skader, men nåverende eier har fortatt stedvis noe kontroll, men har ikke registrert skader så langt. Tiltak vil da være forbyggende hvor originale beslag bør derfor monteres. Beslag kan trolig monteres på eksisterende vindskier, men det er usikkerhet om de er i riktig høyde for at beslagene da skal tette forsvarlig

ned på takpannene. Alternativt vil da være å benytte Icoflex Alu Butylbånd, som sannsynligvis også vil være den beste løsningen for å oppnå god tetting.

Kostnader til utbedring av taket ble vurdert til kr 40 000 inkl. mva. Takstmann K. vurderte de totale utbedringskostnadene til kr 235 000 inkl. mva., og inkluderte i tillegg kr 16 000 for rigg/drift/transport.

Kjøper viste også til e-poster fra takstmann K. av 24.3.20 og 31.3.20:

(..) det er åpenbart at årsaksforholdet oppsto i forbindelse med bygging av verandaen og fått utviklet seg i etterkant. Ingen tvil om dette må pågått over mange år. Noen må jo ha oppdaget skaden, siden det er gjort tiltak. Dog ikke tiltak for å stoppe utviklingen av selve skaden i veggen, men for hindre at verandaen kollapse, som etter midt skjønn ville vært en følgeskade av innfestinger som var i ferd med å løsne.

(..) det er påregnelig at fukt har trengt inn i konstruksjonen fra da verandaen ble satt. Dette er jo feilkonstruksjon. Når selve utviklingen av råte påstartet er vanskelig å si, men utvilsomt at det har pågått lenge, sannsynligvis mere enn 10 år.

Ifølge selskapet hadde ikke selger hatt problemer med råteskader i sin eiertid, og det var ikke utført annet arbeid på fasaden enn malearbeid. Selger hadde også opplyst å ikke hatt kunnskap om skader på boligens fasade utover opplysningene i salgsdokumentene.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Huset fremsto som godt vedlikeholdt, og det var ingenting i salgsdokumentene som tydet på at det forelå en slik mangel som nå var avdekket. Terrassen ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste om ingen tegn til svikt. De totale utbedringskostnadene utgjorde 16,20 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at det også forelå et brudd på selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Kjøper tok først kontakt med selger vedrørende verandadøren. Selger kom da til boligen og viste henne et "triks" for å få opp døren. Dette tydet på at han var kjent med problemet. Videre var det klart at selger hadde satt opp en "provisorisk" understøttelse for å hindre at altanen skulle kollapse. Selgers takstmann hadde gitt terrassen TG 1, noe som tydet på at han ikke hadde foretatt tilstrekkelige undersøkelser av altanen. Understøttingen av altanen og kledningen under verandadør var lett synlig på befaringstidspunktet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 235 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kravet var bortfalt som en følge av passivitet jf. avhl. § 4-19. I dette tilfellet tok det ca. 2 år og 3 mnd. før kjøper kom tilbake til saken etter å ha reklamert over råteskader, noe som medførte at kravet var falt bort. Selskapet anførte at det uansett ikke forelå en mangel, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til råteskader, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget, forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant ikke tilstrekkelig dokumentasjon for at selger var kjent med råteskader i kledningen. I den forbindelse ble det vist til at en "treg" dør i et hus fra 1917 ikke nødvendigvis var omfattet av selgers opplysningsplikt. Videre fremsto det svært usikkert hvem som hadde utført arbeidene med understøttelse av verandaen og ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger hadde kunnskap om skjevheten. Det foreslå således ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjaldt spørsmålet om det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., viste sekretariatet til at det var tale om en 100 år gammel bolig, hvor størstedelen av

utbedringskostnadene med unntak av taket, måtte fremstå som påregnelige for kjøper. Dette var dermed ikke tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til selskapets anførsel om at kjøpers krav må anses bortfalt grunnet passivitet. Nemnda kan ikke se at dette kan føre frem. Det var først da kjøper startet utbedringsarbeidet at det ble avdekket forhold som kunne tilsa at mangelen var mer omfattende enn opprinnelig antatt. Samlet sett mener nemnda at det ikke er grunnlag for å anvende de ulovfestede reglene om passivitet i dette tilfellet.

Nemnda går deretter over til å vurdere mangelsspørsmålet.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for selger eller takstmann for så vidt gjelder råteskadene. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse. Når det gjelder spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for takstmannen etter reglene om identifikasjon med selger, mener nemnda det ut fra vurderingene i skaderapporten og fotodokumentasjon av provisorisk understøttelse av altanen er noe vanskelig å forstå hvordan takstmannen kan ha oversett dette. Nemnda har imidlertid ikke funnet det nødvendig å stilling til om takstmannen har utvist grov uaktsomhet, og viser til vurderingen av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet lagt til grunn at svakhetene ved avslutning av takteking/vindskier er relevante i vesentlighetsvurderingen. Dette er nemnda enig i, og viser her til at det var opplyst om at nytt tak var blitt utført som faglært arbeid i 2011. Utbedringskostnadene er angitt til ca. kr 40 000.

Med hensyn til altanen er nemnda for så vidt enig med sekretariatet i at opplysningene i salgsoppgaven innebar at det var påregnelig med vedlikehold av denne. Nemnda viser likevel til at altanen ble gitt TG 1, og at det av tilstandsrapporten fremgår at det ikke var registrert noen svikt i denne. På bakgrunn av de fremlagte opplysningene i saken, herunder bildene, mener nemnda understøttelsen av altanen er av utpreget provisorisk karakter. Nemnda kan vanskelig se at blokkene er satt opp av noen annen grunn enn for å hindre at altanen helt eller delvis skal kollapse. Nemnda har ikke grunnlag for å vurdere det nærmere farepotensialet ved dette, men har etter en samlet vurdering kommet til at altanen er i så dårlig forfatning at vedlikeholdsbehovet må anses å ligge utenfor det kjøper kunne forvente. Nemnda anser det ikke påkrevd å tallfeste nøyaktig hvor mye av utbedringskostnadene som må anses å ligge utenfor det påregnelige, men nøyer seg med å slå fast at de to forholdene – taket og altanen – samlet sett representerer et slikt vesentlig avvik at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Under noe tvil finner nemnda også at det kvalitative elementet må anses oppfylt, og at det etter en konkret helhetsvurdering foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12.

Det samlede mangelskravet for begge de påberopte forholdene er angitt til kr 235 000 inkl. mva., som også dekker rigg/drift/transport. For så vidt gjelder utbedring av altanen må det gjøres et visst standardhevsfradrag. Nemnda finner at samlet prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 175 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

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