

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-369

25.5.2020

AmTrust Europe Limited

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

Taklekkasjer – råteskader – TG 2 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En kjedet enebolig i Bærum kommune oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 6,45 mill. og overtatt av kjøper den 1.1.17. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at et firma hadde lagt om taktekkingen i 1996, og at store deler ble lagt om igjen av samme firma i 2001 etter at utettheter hadde medført store vannskader. I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen og taktekkingen gitt tilstandsgrad 2. Etter overtakelsen ble det avdekket taklekkasjer og råteskader i takkonstruksjonen. Ifølge fagkyndige skyldtes skadene både elde og ufagmessig utførelse ved tekkingsarbeider utført i 1996 og 2001. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at de fikk opplyst at fagkyndige hadde utført tidligere tekking, samt at tilstandsgrad 2 kun var satt på grunn av alder. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at det ikke forelå en vesentlig mangel fordi taket hadde nådd forventet levetid og at utbedringsarbeider måtte påregnes. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 413 362, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en kjedet enebolig i Bærum oppført i 1973.

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

(...) er et innholdsrikt atriumhus, med alt på ett plan. Boligen er godt vedlikeholdt og fremstår som lys og hyggelig med mange store vinduer og en smart planløsning. Boligen ligger i ene enden av en lengre kjedet rekke med atriumhus, og attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde på (...), med store grønne fellesområder rundt boligen, som er pent opparbeidet med beplantning.

Taket ble lagt om i 1996. 2/3 av taket ble lagt om i 2001 pga vannlekkasje.

Fra tilstandsrapport som forelå ved salget hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Ca. 44 år gammel kjede/atriumhus.

Tilstanden anses å være normal tatt alder i betraktning. Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

(...)

Konsekvens av tilstandsgrad 2 er at det stort sett er påkrevet med noe mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres. Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen (jmf beskrivelser).

(...)

TAKKONSTRUKSJON

Flat takkonstruksjon.

Det er ikke utført noen konstruksjonsmessige endringer siden byggeåret. Isolasjonsevnen /varmegjennomgang i takkonstruksjonen er ikke mulig å kontrollere. Tilstandsgrad settes med hensyn til alder. TG 2

TAKTEKKING

Taket er tekket med papp.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 – 15 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 – 35 år.

Taket ble lagt om i 1996. 2/3 av taket ble lagt om i 2001 pga vannlekkasje. Ingen synlig svikt på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes med hensyn til alder. TG 2

OVERLYS, TAKLUKER

3 stk. tak kupler.

Normal tid før utskifting av overlyskupler er 20 – 40 år.

Tak kupler ble skiftet i 1996 i følge eier. Ingen svikt registrert på befaringsdagen. Tilstandsgrad settes med hensyn til alder. TG 2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1985. Selger opplyste at de hadde en stor vannskade i 2000-01, og at badet ble renoveret i sin helhet våren 2001 ved firma B. Videre oppga selger at det hadde vært utettheter i tak i forbindelse med vannlekkasjen i 2000-01, og at firma L. la om taket i 1996, samt at 3/4 av taket ble lagt om på nytt etter lekkasjen i 2001.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 450 000 ved kjøpekontrakt datert 29.9.17, og overtatt av kjøper den 1.11.17.

Etter overtakelsen ble det avdekket en taklekkasje. Ved undersøkelser ble det avdekket spor etter tidligere lekkasjer, antatt fra selgers eiertid. Forbyggende tiltak ble iverksatt umiddelbart, herunder drenering av vann og smelting av snø, samt tetting av skjøter med asfaltkitt. Store deler av taket ble dekket til.

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.4.18.

Den 25.4.18 ble takstmann E. rekvirert for befaring og skadevurdering. Befaring ble gjennomført, og funn ble oppsummert i mail til kjøper av 2.5.18.

Selskapet innhentet selgers kommentar. Selgers kommentar ble sendt til kjøper i svarbrev datert 4.5.18. Selskapet ba i samme brev om at dokumentasjon på de påklagede forhold ble oversendt.

Høsten 2018 ble takkonstruksjonen åpnet ved hjelp av takstmann S. Det ble avdekket flere lekkasjer fra taket, samt fukt- og råteskader i isolasjonen og ned til bæreplatene. Takstmann S. anbefalte full omlegging av taket.

Takstmann E. var på ny befaring den 3.10.18, men fikk ikke ferdigstilt rapporten før den 25.1.19. Fra rapporten hitsettes:

FUNN FRA 1.GANGS BEFARING:

(...) Ved min befaring registreres fuktskader rundt overlysvindu på badet. Overlyset er etablert over lyssjakt ned til badet. Denne lyssjakten er bygget noe om, ved at det er kledd med panel utenpå originalkledningen av gipsplater. Det er dermed en relativt stor åpning mellom overlyset og overkant av lyssjakten der det vil hope seg opp med fuktig inneluft. Ved lengre kuldeperioder vil det oppstå ising og fuktigheten bygger seg opp langs kantene på overlyset. Når været blir mildere vil isen smelte og trenge ned mellom panel og plater i lyssjakten da denne ikke er tekket i overkant. Denne kanten bør tekkes med egnet takfolie slik at eventuelt kondensvann ikke renner ned i konstruksjonen. I tillegg burde glipen mellom overlyset og overkant av lyssjakten vært tettet og isolert med for eksempel passende rørisolasjon slik at fuktig inneluft ikke trenger ut i

dette området. Ved å isolere og tette randsonen på overlyset vil kondenseringen mest sannsynlig unngås helt. Jeg kan med stor grad av sikkerhet konkludere med at kondensering på grunn av manglende tetting og isolering ved overlyset er årsak til denne fuktskaden. De øvrige overlysene på taket ser ut til å være tettet i overkant av sjaktene, men det kan anbefales at det også isoleres i kantene på disse.

Jeg har vært i kontakt med L. og drøftet disse teoriene samt utbedringsforslaget. Kostnadene for utbedring av selve overlyset ansettes til omkring kr 5-6 000. inkl. mva. I tillegg kommer utbedring av innvendige skader anslått til omkring kr 10-12 000. Slik jeg forstår det av skaderapporten dekkes dette av forsikringen.

FUNN FRA 2.GANGS BEFARING

Videre er kjøper avdekket en fuktskade/lekkasje i taket i bod ved siden av badet. Himlingen er åpnet og det registreres noe fuktskjolder i undertak og bjelkelag. Dette er sannsynligvis en mindre lekkasje av relativt ny dato. Det registreres ingen gjenværende fukt i undertaket eller bjelkelag og resterende undertak fremstår som friskt og er uten synlige spor etter fuktpåkjenning som tilsier generelle problemer i forhold til kondensering eller konstruksjonsfeil. Ved kontroll av tekkingen registreres at tekkingen bærer noe preg av elde og slitasje og dette er årsaken til lekkasje i boden. Lekkasjen kan trolig utbedres lokalt og kjøper har allerede foretatt utbedringer ved tetting av pappskjøter i området som trolig er tilstrekkelig på noe sikt. Videre må himling i bod tilbakeføres. Kostnadene ansettes til kr 15 000 inkl. mva.

Det anbefales at tekkingen skiftes i sin helhet da store deler av taket har tekking som er eller nærmer seg normal levetid. Ved en omtekking kan det anbefales å rive av eksisterende tekking og kontrollere isolasjonen. det kan også anbefales å øke isolasjonstykkelsen for å redusere varmetap og fyringsutgifter.

Ifølge kjøper har han fått opplyst av taktekker at det har vært problemer med dette taket tidligere og at selger burde kjent til problemet. Ved min telefonsamtale med taktekker kom det frem at dette kan ha vært i et av nabohusene og således ikke berører denne eiendommen spesifikt. Ut fra skadeomfanget kan jeg ikke med sikkerhet kunne påstå at dette må ha vært oppdaget tidligere.

Etter min første befaring har taktekker S. igangsatt arbeidene med å legge om taket i sin helhet. Under arbeidene ble det avdekket mye vann i isolasjonssjiktet samt råteskader i flere takplater i undertaket. Videre ble det ved åpning av tak over kjøkkendel, som ble lagt om i 2001, avdekket at diffusjonssperre av asfaltpapp ikke var klebet i skjøter. Her har således kondens kunne stige opp i isolasjonen og lekkasjevann ned i huset. Det ble også avdekket råteskader i enkelte bjelkeender.

I salgsdokumentene er det opplyst at taket er tekkt om i 1996 samt deler av taket i 2001. I området som ble tekkt om i 2001 var det tydelig at det også var skiftet isolasjon og diffusjonstett papp da diffusjonstettingen i dette område ikke var fagmessig klebet/sveiset i skjøtene. Videre ble det avdekket lekkasjer og skader i tidligere omtekkt område fra 1996.

De avdekkede forhold har medført at omtekking av taket har blitt betydelig mer kostbart enn påregnelig da all isolasjon og underliggende diffusjonstetting måtte skiftes.

Ifølge NBI-tabell 700.320 har tekking av asfaltpapp en reparasjonsintervall på 5-15 år og en utskiftingsintervall på 15-35 år. Det beskrives ved omlegging, at gammel papp rengjøres og blærer og valker skjæres bort før det tekkes med ny papp. Dette taket er således innenfor nedre del av skalaen for utskifting. Beskrivelse av arbeidene i NBI-blad tilsier dog at det normalt ikke vil være behov for å rive isolasjon og deler av konstruksjonen.

KONKLUSJON

Skadene må utbedres. Årsaken er feil ved tekking som trolig har oppstått i forbindelse med omlegging av taket i 1996 og 2001 grunnet ufagmessig utførelse.

Ifølge kjøper har utbedringskostnadene kommet opp i kr 400 000 inkludert provisorisk tetting før omlegging. Av disse kostnadene estimeres selve tekkingen normalt å utgjøre omkring kr 125 000 inkl. mva. Upåregnelige tilleggskostnader blir således kr 275 000. Tilleggsarbeidene synes upåregnelige for kjøper og skyldes skjult svikt i konstruksjonene.

Selve omleggingen kan anses å ha en viss verdiøkende betydning da tekkingen som er innenfor utskiftingsintervall blir fornyet.

Arbeidene ble etter anbefaling fra takstmann S. igangsatt i oktober 2018. Totale kostnader var kr 395 887. Spesifisert reklamasjon ble sendt til selskapet den 4.3.19 med krav om prisavslag

tilsvarende utbedringskostnadene. Partene var i kontakt per telefon den 20.5.19, og den 27.5.19 mottok selskapet skriftlig beskjed om at taket var ferdig omlagt.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende utbedringskostnadene på kr 395 887, samt kr 17 475 for takstrapport, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har anført at retten til å fremme krav var gått tapt som en følge av ulovfestede passivitetsregler og at selgers utbedringsrett etter avhl. § 4-10 var krenket. Videre anførte selskapet at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper avdekket etter overtakelsen av boligen en lekkasje fra taket samt råteskader i takkonstruksjonen. Saken reiser spørsmål ved om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligen objektivt sett avviker i vesentlig grad fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet.

Utbedringskostnadene ved en fullstendig omlegging av taket utgjør etter det opplyste omkring 6,3 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet er oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det i sekretariatets vurdering:

Lekkasjen i bodtaket ved badet skyldes ifølge takstmann S. slitasje og elde. Takstmann S. har videre anbefalt at tekkingen skiftes i sin helhet fordi store deler av taket har tekking som har nådd eller nærmer seg normal levetid. Det er i tilstandsrapporten opplyst at taktekkingen har et reparasjonsintervall på 5-15 år, samt et omleggingsintervall på 15-35 år. Basert på en visuell vurdering av taktekkingsmaterialer har ikke takstmannen merket seg synlige tegn på funksjonssvikt. Tilstandsgrad 2 er imidlertid satt på bakgrunn av alder, hvilket i henhold til rapporten innebærer middels kraftige symptomer på svikt. I dronebildet på s. 39 i salgsprospektet er det synlig at det oppstår vannansamling på taket.

Sekretariatet er av den oppfatning at kostnader til omlegging av taktekkingen ikke nødvendigvis var upåregnelige for kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget.

Slik vi forstår klagen, er det først og fremst konstruksjonsfeil og skader knyttet til omleggingene i 1996 og 2001 som kjøper anser som upåregnelig. Det bemerkes at takstmann S. har beregnet utbedringskostnader ved disse arbeidene til kr 275 000, altså rundt 4,3 % av kjøpesummen.

Når utbedringskostnadene er høye, men likevel i det nedre sjikt av hva Høyesterettspraksis anser som vesentlig hensett til kjøpesummen, skal det etter nemndspraksis mye til for at det foreligger en vesentlig mangel. (...)

Selv om de fulle kostnadene legges til grunn, vil ikke vesentlighetsvilkåret være oppfylt dersom deler av kostnadene var påregnelige for kjøper på bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget, jf. f.eks. FinKN-2016-238 og FinKN-2016-415.

Sekretariatet er enige i at det ikke var fullt ut påregnelig at mangelfullt klebet/sveiset diffusjonssperre mot skjøter skulle medføre betydelige følgeskader.

På den annen side opplyses takkonstruksjonen å være fra byggeår 1973, og var således rundt 44 år gammel på kjøpstidspunktet. Basert på forventninger om levetid har takstmannen gitt konstruksjonen tilstandsgrad 2. Følgelig kan det ikke ha vært upåregnelig på kjøpstidspunktet at det kunne oppstå kostnader til vedlikehold og utbedring av taket i løpet av kort tid, uansett skadeårsak.

Opplysningen om takkonstruksjonen må etter vårt syn også ses i lys av opplysninger gitt om taktekingen. Det ble opplyst om store vannskader etter lekkasjen i 2001. Videre var det synlig vannansamling på taket på dronebildene, og tekingen var allerede på kjøpstidspunktet eldre enn eldste anbefalte reparasjonsintervall. Sekretariatet har funnet at lekkasjene ikke var upåregnelige, og at det heller ikke var upåregnelig at det kunne oppstå følgeskader på takkonstruksjonen.

Det at skadeårsaken viste seg å være en annen enn hva som kunne ha vært forutsett, kan etter vårt syn ikke tillegges avgjørende vekt. Etter avhl. § 3-9 andre pkt. må avviket fra kjøpers forventning være utvilsomt for at det skal foreligge en mangel. Etter en konkret skjønnsmessig vurdering i lys av ovennevnte nemndspraksis, har ikke sekretariatet funnet at avviket er stort nok til å utgjøre en vesentlig mangel.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet saken noe vanskelig, men har kommet til samme resultat som sekretariatet og kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets drøftelse. Nemnda vil særlig bemerke at det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke var utført noen konstruksjonsmessige endringer på takkonstruksjonen siden byggeåret (1973), og både takkonstruksjonen og taktekingen var gitt tilstandsgrad 2. Videre fremgår det av tilstandsrapporten at normal tid for reparasjon av asfalttakbelegg er 5-15 år og at normal tid for omlegging er 15-35 år. Som fremholdt av sekretariatet var således taktekingen eldre enn eldste anbefalte reparasjonsintervall. Det var i lys av dette ikke upåregnelig for kjøper at det i nær fremtid kunne påløpe utgifter til utbedring av både taktekingen og takkonstruksjonen.

Som Høyesterett også påpekte 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 har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, selv om utbedringskostnadene er høye. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålene om passivitet og om selgers utbedringsrett er krenket, jf. avhl. § 4-10.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).