

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2020-649

7.9.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Eldre bolig – opplyst om "*ny takpapp, sløyfer og lekter (..) før 2006*" – taklekkasje – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Rjukan fra 1913, bygget ut i 1978-89 ble solgt "som den er" for kr 1,33 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.19. Ved salget ble det opplyst at tegltakstein var fra byggeår, men at det var lagt "*ny takpapp, sløyfer og lekter, utført av tidligere eier før 2006*". Takteking var gitt TG 2 grunnet alder på takstein. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt og lekkasjer, og etter nærmere undersøkelser ble det avdekket omfattende råteskader på taket. Kostnader for totalrehabilitering av taket ble anslått til ca. 50 % av boligens kjøpesum. Kjøper anførte på denne bakgrunn at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det var gitt risikopplysninger ved salget. Partene var videre uenige om hvilke forventninger kjøper kunne ha til taktekingens alder ut fra opplysningene gitt i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 680 406, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rjukan oppført i 1913, bygget ut i 1978-1989.

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

(Boligen) er en innholdsrik enebolig hvor det er blitt gjort en del oppgraderinger gjennom årene. Alt i alt fremstår derfor boligen pen og innbydende, og ifølge takst er også boligen i generelt bra stand. (...)

Eldre enebolig som ifølge takst ble bygget ut i 1978-1989. (...) Det er undertak av rupanel, tekket med takpapp, lekter, sløyfer og tegltakstein fra byggeår. Ifølge takst er takstein tatt ned av tidligere eier, rensset og lagt på nytt.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under "*Konklusjon*":

Byggeår er ca 1913 og en del bygningsdeler har en del tidsmessig slitasje på grunn av alder. Det må påregnes kostnader til oppgradering.

Diverse oppgraderinger er utført opp gjennom tiden og det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Det er skiftet de fleste vinduer, oppgradert tak, bad og diverse overflater innvendig.

Takstein er gamle takstein som er tatt ned, vasket og lagt på nytt. Det er ny taktapp, sløyfer og lekter – utført av tidligere eier før 2006.

Boligen er i generelt bra stand. Det er noe råte i bunnlist på kledning mot sørøst.

Boligen er bygget ut i 1978-1989. Kjøkken er bygget i 1989.

Takkonstruksjon ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten:

Det er saltak med innredet rom i 2. etasje så konstruksjonen er ikke synlig.

Det er sperretak.

Vurdering

Tilstand er ukjent siden det ikke er tilgang, men det kan forventes noe tidsmessig slitasje.

Også takteking ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten:

Det er undertak av rupanel, tekket med takpapp, lekter sløyfer og tegl takstein fra byggeår. Takstein er tatt ned av tidligere eier, rensset og lagt på nytt.

Vurdering

Vindski er kun sjekket fra bakkenivå og ser ut til å være i bra stand. Dekkbord er beslått.

Tilstandsgrad 2 er gitt ut fra alder på takstein

Tiltak / konsekvens

Det må påregnes en del vedlikehold av gamle takstein.

Det er noe flassing på dekkbordbeslag

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2006. Selger svarte videre "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 330 000 ved kjøpekontrakt datert 7.3.19, og overtatt av kjøper den 1.4.19.

Den 10.8.19 oppdaget kjøper fukt og vann i kottet og på det østvendte soverommet i boligen. Denne dagen var det kraftig regn og vind. Kjøper observerte fukt- og vanntilfellet i noen dager for å avklare skadeårsak.

Kjøper innhentet prisoverslag fra byggmester S. den 12.9.19. Prisoverslaget på kr 57 500 tok kun stilling til reparasjon av yttertaket. Takstein ble fjernet og taket åpnet.

Byggmester S. redegjorde videre for sin vurdering av skadene:

Under dette arbeidet kom det til syne store råteskader på sløyfer og lekter, manglende montering av sløyfer på enkelte felt og felt med råttent undertak (underpanel). Underlagspappen var også ødelagt og var begynt å gå i oppløsning. Skottrenne var ikke forskriftsmessig montert.

Det ble konstatert med 100 % sikkerhet at disse skadene fortsetter videre under neste del av taket og vi kan også fastslå at det mangler luftespalte over isolasjon/mellom sperrer. Uten at det har direkte betydning for den skade som har skjedd på bygningen mener vi at taksteinene er av en slik kvalitet at det er meningsløst å montere den tilbake.

Vår anbefaling er å totalrenovere hele taket. (...).

Kjøper ønsket en vurdering av hele taket, og innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann R. datert 22.11.19:

Det er relativt omfattende råteskader på lekter og sløyfer i området som er revet. Det er også synlige fuktskader inne på loftet, inne i konstruksjonen, se vedlagte bilder.

På befaring er det konstatert manglende lufting av takkonstruksjonen fra raft og opp til kaldtloft, se bilder. (...)

Eier har, etter undertegnede befaring, engasjert håndverkere som har åpnet opp større deler av taktekingen. Råteskadene er relativt omfattende på lekter og sløyfer, det er også flere steder med råte i taktro.

Konklusjon

Det er trolig flere grunner til råteskadene. En av grunnene synes å være manglende lufting av takkonstruksjonen, som har medført kondensering på kalde flater med påfølgende råtning fra innsiden. Det er også påvist feil på legging av takstein, med manglende sløyfer, og skjevheter i leggingen, som har medført direkte lekkasjer og direkte fukteksponering på sløyfer og lekter. Takteking er ikke fagmessig utført, eller prosjektert. Taksteinen som er benyttet er gammel, det har vært flere skadde taksteiner observert fra eier og håndverkere. I prospektet er det opplyst at takteking er tatt ned, rensset og lagt på nytt før 2006. Nærmere tidsangivelse er ikke gitt, men det gis inntrykk av at dette arbeidet er av nyere dato. Det er ikke mulig å unngå en totalrehabilitering av tak, med oppbygging på nytt fra sperrer med oppbygging av lufting, ny taktro med papp, og ny takstein.

Takstmann R. beregnet utbedringskostnadene til kr 612 500 inkl. mva.

Selskapet fremla notat fra intern takstmann KR. datert 3.7.20:

Jeg har sett bilder av tak og tekking, og lest takstrapporten til takstmann R. Det er ingen tvil om at takteking og undertak er fuktskadet og at det må gjøres tiltak. Som takstmann R. beskriver er det sannsynligvis flere grunner til disse fuktskadene, blant annet kondens (fuktighet innenfra) pga manglende lufting og fukt utenfra pga. utettheter i tekkingen.

Som det kommer frem over ble det ved salget opplyst at taksteinen hadde blitt tatt ned av tidligere eier, rensset og lagt på nytt. Taktekingen ble gitt tilstandsgrad 2, som indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, og det ble beskrevet at det måtte regnes med en del vedlikehold av gamle takstein og at det var noe flassing på dekkbordbeslag.

Slik jeg oppfatter opplysningene ved salget er det beholdt en eldre (for meg ukjent alder) tekking. Taksteinene har på et tidspunkt blitt tatt ned av tidligere selger hvor de ble rensset og lagt tilbake. Selger har bebodd eiendommen fra 2006, så det har blitt utført før dette, men hvor lenge før er ikke kjent. Jeg er ikke kjent med kompetansen til den som gjorde dette arbeidet, men dersom denne personen ikke var faglært er det klart det kan ha blitt gjort ikke fagmessige løsninger ved tilbakelegging av stein, i tillegg til at det ikke fullt ut har forstått tilstanden til undertakspapp, sløyfer og lekter.

Rensing av takstein gir et penere utseende, men gir ikke nevneverdig forlengelse i levetiden for tekkingen samlet sett. Ut fra både type stein, undertak, renner, nedløp og beslag er det snakk om en såpass gammel tekking at det ikke vil være upåregnelig med svikt med tilhørende behov for full omlegging. Jeg er også enig med takstmann R. i at takkonstruksjonen er utsatt for kondensskader, både som følge av mangelfull lufting og men nok i hovedsak som følge av at boliger fra denne tiden ble bygget uten bruk av dampspærre/ plast.

Selger har i e-post til selskapet av 16.9.19 forklart at de ikke var kjent med de reklamerte forhold:

Vi er ikke kjent med denne skaden kjøper har funnet. Vi tømte nevnte kott for innhold rett før vi flyttet og fant ingen fuktmerker der. Vi har heller ikke gitt muntlige eller skriftlige opplysninger som har med kravet hans å gjøre utover hva salgsoppgaven sier. Det er ikke gjort noen utbedringer som ikke står nevnt der heller. Det har vært forløpende og raske utskiftninger av takstein dersom uværet har løsnet noen av dem også, noe vi alltid har sjekket raskt.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at utbedringskostnadene utgjorde hele 50 % av kjøpesummen, og at det ved salget ble opplyst om ny takpapp sløyfer og lekter. En normal forståelse av at dette ble lagt "før 2006" var at arbeidet ikke kunne være utført særlig mye senere enn tidlig på 2000-tallet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 680 406, og forsinkelsesrente. Det var ikke rom for et særlig standardhevingsfradrag, ettersom kjøpers forventning var et nytt undertak.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har bl.a. vist til boligens alder og risikoopplysningene ved salget. Kjøper kunne ikke ut ifra opplysningene ved salget legge til grunn at undertaket var nytt, og selskapet viste til at tidspunktet for utførelsen var ukjent.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Prisavslaget ble skjønnsmessig fastsatt til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra boligens tak. De totale utbedringskostnadene er beregnet til kr 680 406, noe som utgjør omkring 50 % av boligens kjøpesum. Nemnda er enig med sekretariatet i at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

Den aktuelle boligen er oppført i 1913 (bygget ut i 1978-1989). Det fremgikk av salgsdokumentasjonen at boligen var "*i generelt bra stand*", og at det hadde blitt gjort en del oppgraderinger gjennom årene, blant annet taket. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Takstein er gamle takstein som er tatt ned, vasket og lagt på nytt. Det er ny takpapp, sløyfer og lekter – utført av tidligere eier før 2006.

Boligens takkonstruksjon ble ikke vurdert av takstmannen, da konstruksjonen ikke var synlig grunnet innredet rom. Taktekingen ble gitt TG 2 grunnet fra alder på takstein (fra byggeår), og under dette punktet fremgikk bl.a.:

Det er undertak av rupanel, tekket med takpapp, lekter og sløyfer og tegl takstein fra byggeår. Takstein er tatt ned av tidligere eier, renset og lagt på nytt.

Kjøper oppdaget fukt og lekkasjer ca. fire måneder etter overtakelse. Kjøper innhentet en fagkyndig vurdering av forholdet, og hvorpå det viste seg nødvendig med totalrehabilitering av taket grunnet omfattende råteskader inne i konstruksjonen.

Sekretariatet har funnet saken noe tvilsom, men har kommet til at det kvalitative elementet er oppfylt. Sekretariatet legger avgjørende vekt på at selger har opplyst om "*ny takpapp, sløyfer og lekter – utført av tidligere eier før 2006*". Kjøper gis ved uttrykket "*ny*" en konkret og berettiget forventning om at bygningsdelen er skiftet eller gjennomgått ikke lang tid forut for 2006. Se til sml. nemndas betraktninger i FinKN 2019-757.

Ved mangelsvurderingen må det både ses hen til hvor lenge det er siden bygningsdelen ble skiftet, men også hvor lang forventbar levetid den har. Tak er i utgangspunktet en bygningsdel som har lang forventbar levetid, og takets tetthet er en kjernefunksjon ved boligen. Sett hen til opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen, finner sekretariatet at det ikke var påregnelig for kjøper at det ville påløpe slike betydelige kostnader til totalrehabilitering av taket kort tid etter overtakelse.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet saken vanskelig, men har kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne i hovedtrekk er dekkende også for nemndas syn på saken. Riktignok var det ut fra salgsdokumentasjonen uklart når arbeidene på taket ble gjort, ut over at de var gjort før 2006, og av hvem, men opplysningen må – særlig sett i lys av andre opplysninger om at boligen var i generelt bra stand – anses å ha gitt kjøper en berettiget forventning om at det ikke i løpet av kort tid ville være nødvendig med omfattende utbedringsarbeider på taket. Nemnda viser videre til at utbedringskostnadene er høye.

Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 250 000, og nemnda slutter seg til dette. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda er enig i. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).