

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1098

22.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

43 år gammel fritidsbolig – feil ved tak – TG 2 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Ringeby kommune oppført i 1976 og påbygget i 1987 ble solgt "som den er" for kr 750 000, og overtatt av kjøper 30.9.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen fremsto med manglende utvendig vedlikehold og at påkostninger måtte påregnes. I tilstandsrapporten var taktekking gitt TG 2, og det ble opplyst om takplater antatt fra byggeår, med bulker flere steder. Normal levetid for takplatene ble opplyst å være 20-30 år. Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om noe kuving i konstruksjonen på yttertaket. Påsken 2020 oppdaget kjøper at det kom vann inn fra taket over soverommet, og at det var merker i taket over kjøkkenet. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at skadene var påregnelige i lys av takets alder og opplysningene gitt ved salget. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 201 583.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en fritidsbolig i Ringeby kommune oppført i 1976 og påbygget i 1987.

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

Fakta

(...) Hytta fremstår med manglende utvendig vedlikehold og påkostninger på påregnes. Innvendig fremstår overflater med normal bruksslitasje for en hytte på denne alderen.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

Hytta er påbygget med to soverom i 1987.

(...)

Standard

(...)

Hytta fremstår med noe manglende utvendig vedlikehold og påkostninger må derfor påregnes. Innvendig fremstår overflater med normal bruksslitasje for hytte på denne alderen.

I tilstandsrapporten ble det under "*Konklusjon*" bl.a. opplyst om følgende:

Hytta fremstår med manglende vedlikehold og påkostninger må påregnes. Innvendig fremstår overflater med normalt bruksslitasje for hytte på denne alderen.

Takkonstruksjon var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon innvendig med synlig mønsås i tømmer med pålagte sperrer. Innvendig med åpen skrå himling kledd med panel.

Opplysninger fra tidligere tilstandsrapport: Tak er isolert med 100 mm matter og diffusjonstett papp i flg fremlagt beskrivelse.

Vurdering

Det bemerkes noe kuving i konstruksjonen på yttertaket.

Taktekking var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Taket er tekkt med profilerte takplater i metall. Platene er antatt fra byggeår.

Vurdering

Platene er flere steder med bulker. Vindskier med manglende overflatebehandling.

Levetid

Vindski/vannbord i treverk: 15 til 25 år.

Normal levetid for stålplater i metall med plastbelegg er 20-30 år.

Innvendige overflater var gitt TG 1, og det ble opplyst at overflater "*fremstår med normalt bruk*".

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1976. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på tak, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om andre relevante forhold av betydning for eiendommen, hadde selger opplyst om følgende:

Dette er en fritidsbolig som ble brukt jevnlig av meg og min familie i 38 år. De siste 5 årene har den vært lite brukt, det siste året ikke i det hele tatt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 750 000 ved kjøpekontrakt datert 24.9.19, og overtatt av kjøper 30.9.19.

Påskan 2020 var første gang kjøper overnattet i fritidsboligen. Ifølge kjøper var det mye snø på taket, og med varme på over tid begynte det å renne vann inn fra taket over soverommet. Kjøper skal da ha blitt oppmerksom på at det også var merker i taket over kjøkkenet, som kunne tyde på at det hadde trengt inn vann der tidligere. Det ble lagt frem bilder av fuktmerker på soverom og kjøkken. Kjøper reklamerte overfor selskapet 16.4.20.

Reklamasjonen ble fulgt opp ved e-post 29.6.20, hvor kjøper oversendte et prisoverslag fra firma B. AS på kr 235 000 for utbedring av taket.

Det ble innhentet uttalelse fra firma B. AS om omfang, årsak og utbedringsbehov. I e-post av 7.7.20 fremgikk følgende:

- Når det gjelder omfang kan jeg ikke si noe helt eksakt om det. Jeg har kun vært der en tur, men man ser spor av lekkasje i himling. Denne misfargingen på panelet er ikke ny, og slik blir treverk seende ut etter lekkasjer over lengre perioder mener jeg.

Se vedlegg himling.

- Årsaken til lekkasjen mener jeg er dårlig kvalitet/deformasjon av takplater. Man ser inn i skjøter og rundt pipa er det også dårlig løsning med beslag under takplater.

Se vedlegg utvendig tak.

- Slik jeg ser det er det åpenbar at disse defektene er eldre, og ikke plutselig har skjedd nå.

- Selvfølgelig kan taket utbedres punktvis. Det løser derimot ikke alle utfordringene. Det er mest sannsynlig dårlig lufting av takkonstruksjonen. Kunne ikke se hvordan dette var utført da gesims var lukket med bord. Dette kan i sammenheng med lite isolasjon medføre kondens, som også fører til lekkasjer. Derfor er det mest hensiktsmessig og bytte ut både isolasjon og takplater. Isolasjon som har blitt utsatt for lekkasje (vann) tørker dårlig opp igjen, og mister effekt.

Kjøper fremla deretter rapport fra takstmann Ø. datert 15.12.20:

VÅR VURDERING/KOMMENTAR:

Vårt kontor mener at detaljer i taktekingen er feil utført.

Det antas med stor sannsynlighet at så lenge takteking og beslag rundt skorstein satt tilfredsstillende fast til underlaget, så er det kun minimale lekkasjer som har oppstått (men noe kondens under tekingen utelukkes ikke). Da elde/slitasje (utviklet seg over tid) har forårsaket at taktekingen på enkelte steder har løsnet fra underlaget, så har større mengde vann rent ned på et undertak som ikke er tett (er feil utført).

Undertegnede har ikke vært i kontakt med selger, og fått opplysninger om de har brukt fritidsboligen på vinteren. Det er ifølge kjøper ikke vinterbrøytet vei frem til eiendommen. Da kjøper oppdaget skaden var det vinter.

Fritidsboligen er isolert, men pga. feil konstruksjon i taket samt redusert isolasjonstykkelse (ut fra dagens krav, men normalt for byggeåret) så vil det oppstå varmetap og fare for ising på tak. Dette igjen medfører at smeltevann kan "demme seg opp" og igjen medføre at vann renner inn i skjøter på taktekingen og ned på undertaket (som tidligere er nevnt feil utført).

Takstmann Ø. estimerte utbedringskostnadene for omlegging av taket til kr 124 950 inkl. mva. For innvendige følgeskader ble det oppstilt to utbedringsalternativer, alternativ 1 "*Maling (er forutsatt at det ikke oppdages skader i takkonstruksjon)*" til kr 48 438 inkl. mva., og alternativ 2 "*Ny himling (med unntak av 2 rom), areal 42 kvm*" til kr 76 695 inkl. mva. Avhengig av utbedringsbehov ble følgelig de totale utbedringskostnadene estimert til henholdsvis kr 173 388 og kr 201 645.

Selger forklarte at de var veldig overrasket over kjøpers reklamasjon, og at de aldri hadde hatt lekkasje fra de stedene som kjøper viste til. Selger forklarte at takbelegget hadde blitt skiftet på hele hytta i 1987, men at dette ved en forglemmelse ikke ble nevnt ved salget. Selger forklarte at hun var sjokkert over å se lekkasjen på soverommet, og lei seg på vegne av det kjøper hadde opplevd.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at kjøper ikke kunne forutse at taket var utett eller at det ikke var etablert lufting ut ifra opplysningene i salgsdokumentene. Med utgangspunkt i at takplatene ble lagt i 1987, skulle behov for utskifting ikke være nødvendig før i 2037. Sett hen til at taket ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, hadde heller ikke kjøper noen grunn til å regne med at taket i sin helhet måtte byttes omgående. Levetidsbetraktninger, eller at en bygningsdel er eldre enn forventet levetid, var heller ikke alene grunnlag for å konstatere at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. bl.a. RG-2009-691. Kostnadene utgjorde 27 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 201 583.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at både takkonstruksjon, takteking og pipe ble gitt TG 2. Takplatene var fra 1987 og 33 år gamle. De var dermed også innenfor intervallet for utlevd levetid dersom kjøpers levetidsbetraktninger ble lagt til grunn. På bakgrunn av opplysningene i salgsdokumentene var det følgelig ikke upåregnelig for kjøper at det måtte utføres utskiftninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra taket på en fritidsbolig fra 1976 med påbygg fra 1987.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør mellom kr 173 388 og kr 201 645, noe som tilsvarer 23-27 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at saken som nevnt gjelder en fritidsbolig fra 1976 som er påbygget i 1987. Det var ved salget opplyst at hytta fremstår med manglende utvendig vedlikehold og at det måtte påregnes påkostninger. Sekretariatet fremholdt videre i sin drøftelse:

I tilstandsrapporten ble det opplyst at taket er tekket med profilerte takplater i metall, antatt fra byggeår. I egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til om det har vært utført arbeid på tak, hadde selger krysset av "Nei". Selger har i ettertid opplyst at takbelegget ble skiftet på hele hytta da den ble utvidet i 1987. Vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum beror imidlertid på hva kjøper kunne forvente på kjøpstidspunktet, og det er opplysningene som forelå på dette tidspunktet som danner grunnlaget for kjøpers forventninger, se FinKN 2012-685, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er holdepunkter for at kjøper før overtakelsen var kjent med at takbelegget på hele hytta ble skiftet i 1987. I vesentlighetsvurderingen må det følgelig tas utgangspunkt i at kjøper kunne forvente at taktekingen på en større del av fritidsboligen var fra byggeåret 1976 og at taktekingen over de to tilbygde soverommene var fra byggeåret 1987. Taktekingen var dermed henholdsvis var 43 år og 32 år på kjøpstidspunktet.

Normal levetid for stålplater i metall med plastbelegg ble i tilstandsrapporten opplyst å være 20-30 år. Takplatene hadde i henhold til dette oversteget forventet levetid. Kjøper har vist til at det fremgår av Sintef Byggforsk blad 700.320 at normal levetid for stålplater med plastbelegg er 30-50 år. Sekretariatet vil igjen påpeke at det er forventningsgrunnlaget på kjøpstidspunktet som er avgjørende for vurderingen. Hvorvidt kjøper var kjent med levetidsbetraktningene i Sintef Byggforsk, og dermed hadde grunn til å anta at normal levetid for de aktuelle platene var lenger enn det som var opplyst i tilstandsrapporten, fremstår som noe tvilsomt, men er ikke nærmere belyst. Under enhver omstendighet var en større del av taktekingen i øvre sjikt, og en mindre del av takteking i nedre sjikt, av levetidsintervallet som fremgår av Sintef Byggforsk blad 700.320.

Kjøper har anført at levetidsbetraktninger ikke alene danner grunnlag for å konstatere at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper kunne forvente. Sekretariatet er enige i dette, men vil samtidig påpeke at levetidsbetraktninger er et sentralt moment i vurderingen av hvilke forventninger man kan ha til en bygningsdel. Videre viser vi til at det i tilstandsrapporten ble opplyst at takplatene flere steder har bulker og at vindskier mangler overflatebehandling. Taktekingen ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, som er den nest dårligste tilstandsgraden, og indikerer at det er avdekket middels kraftige symptomer på tilstandsvekkelse. Også takkonstruksjon ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst om noe kuving i konstruksjonen på yttertaket.

Etter sekretariatets vurdering tilsier det samlede opplysningsbildet at kjøpers forventninger til taket måtte være begrenset, og på bakgrunn av taktekingens alder, opplysninger om skader og tilstandsgrad, kunne det ikke være upåregnelig med behov for tiltak, herunder total omteking, på kortere sikt.

Nemnda slutter seg til dette.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Nemnda har merket seg at det foreligger en konstruksjonsfeil fra byggeåret, og nemnda er enig med kjøper i at dette er et relevant moment som må vektlegges i den skjønnsmessige helhetsvurderingen. Men i og med at det var påregnelig med utbedring av taket på kortere sikt,

kan ikke nemnda se at dette kan tillegges avgjørende betydning. Det vises i denne forbindelse også til at det ikke er avdekket omfattende følgeskader. Som Høyesterett 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt misforhold i denne saken. Det er ikke anført noe ytterligere i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er 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 Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).