

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1101

22.11.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

31 år gammel bolig – feil ved tak – takstansvar? – TG 2 – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Moss oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.20. Takteking og takkonstruksjon ble gitt tilstandsgrad (TG) 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst om noe svertesopp, men at det ikke var målt fukt. På overtakelsen ble det avdekket fukt på loftet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet ved sin befaring. Videre anførte kjøper at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 216 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Moss kommune oppført i 1989.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var "*velholdt og fin*", og at den var oppgradert i senere år.

Takkonstruksjonen ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble opplyst:

Takkonstruksjonen er med prefabrikerte takstoler med saltak av utførelse

Loftet er tiltenkt som kald konstruksjon med gjennomlufting via spalter i gesimskasser og ventil i gavler. Kontroll av yttertak ble utført fra bakkenivå.

Årsak til lufting av tak:

Skrå tretak med utvendig nedløp luftes av to grunner:

- for å transportere bort fukt fra takkonstruksjonen og dermed hindre soppvekst og andre fuktskader.
- for å transportere bort varme og dermed hindre uønsket snøsmelting og ising ved takfoten og i takrenner

Generelt er løpende tilsyn av kaldtloft anbefalt som et forebyggende tiltak.

Taktekkingen ble også gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst:

Det er benyttet OSB plater som undertak som videre er tekket med takstein.

Etter en visuell besiktigelse hovedsakelig utført fra loft ble det registrert noe svertesopp. Dette kan ha kommet under oppføringen av boligen. Det ble utført fuktsøk uten utslag.

TG:2 er satt pga. alder.

Svertesopp kan vaskes med egnet produkt.

- I henhold til NBI har vindskier en levetid på 15-25 år.

- I henhold til NBI har betongtakstein en levetid på 30-60 år, avhengig av vedlikehold og kvalitet

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2008. Selger opplyste at de ikke hadde kjennskap til utettheter i bl.a. tak. Det fremgikk videre av skjemaet at det hadde vært utført arbeid på takteking:

Da vi overtok over huset var det lekkasje fra pipehatt på loftet. Dette ble utbedret av tekdekker via forrige eier. Vi har ikke observert lekkasje der etterpå.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.9.20, og overtatt av kjøper den 15.11.20.

Kjøper oppdaget på overtakelsen fukt på loftet. Det ble i overtakelsen avtalt tilbakehold av kr 200 000. Fra overtakelsesprotokollen siteres:

Fukt på loft. Undertak ikke tett. Vanndannelser ved pipe. Selger sjekker forsikring og kjøper sjekker boligbytteforsikring.

Selger meldte skaden inn til sin bygningsforsikring. Polygon utførte befaring den 20.11.20 og utarbeidet rapport. Fra rapporten hitsettes:

vann inn fra utett tak.

vann kommer trolig inn via mønestein da det er registrert fuktskjolder flere steder langs møne. noe stedvis fukt langs takstoler, men dette er begrenset. vi registrerer at ved flere spikere er det fuktgjennomslag.

betongstein som ligger på taket har en anbefalt holdbarhet på anntatt 30-40 år. vi registrerer at det er 2 takstein som er skiftet, men dette er på motsatt side av pipe der det er høyest utslag på fukt.

Kjøper innhentet skaderapport utarbeidet av takstingeniør D. I rapporten het det:

SKADEÅRSAK:

Det ble avdekket store feil ved utførelsen av taket da vi på befaring nr 2 kontrollerte mønepanner og de øverste steinrekkene.

Undertaket er relativt tynne finerplater som ikke ser ut til å ha særlig motstandsdyktighet mot fukt. Det er ingen papptekking over undertaket og til tetting over mønekammen er det benyttet "Vaflex", som er et papprodukt beregnet til vindtetting på vegger. Den øverste taklekten er vridd nedover slik at det er svært dårlig feste for knastene på taksteinene. ((Se bilde)

Øverste taksteinsrekke er i tillegg for lav på store deler av taket med den konsekvens at det er store åpninger mellom mønepanner og takstein. Store råteskader i undertaket på tilbygget skyldes åpenbart at beslag i "gradrennene" har for lav oppbrett og at takvinkelen er så vidt bratt nok for tekking med takstein av denne typen. Taktekking med stein på så lav takvinkel krever strengere krav til tetting av undertaket enn normalt og i dette tilfellet er både materialbruk og utførelse så dårlig at det er uunngåelig med skader over tid.

Fuktpåkjenningen er altfor stor og har stedvis ført til at undertaket er fullstendig gjennområttent. Den nedre delen av undertaket skulle vært ført helt ned over sperreender og forkantbord. Undertakets avslutning langt ovenfor forkantbordet er helt feil utført og fører til nedsatt holdbarhet for gesimskasser og forkantbord. Avflakingen av plastbelegget i renner og beslag skyldes vanligvis store temperaturforskjeller og ising. Årsaken til dette er at det ikke er godt nok fungerende luftespalte under beslag i gradrennene. Alle skadene skyldes feil utførelse og delvis feil materialbruk.

KONKLUSJON:

Boligens takteking har store konstruksjonsfeil som bør rettes så snart som mulig. Utbedringen er svært omfattende, men nødvendig for at taket skal fremstå som vanntett og slik som man burde forvente i forhold til informasjonen som er gitt i salgsprospektet. Selv om taket er litt over 30 år gammelt er det relativt ungt i forhold til normalt behov for utskifting.

Ifølge NBI er normale intervaller for utskifting av betongtakstein: 30 - 60 år. To taksteiner nær mønet og pipen er skiftet i nyere tid, trolig i forbindelse med at pipen fikk nytt beslag for ca 12 år siden. Åpningen mellom øvre taksteinsrad og mønepannene er flere steder på mer enn 5cm og dermed lett synlig. De

observerte feil i utførelsen av takkonstruksjonen er svært grove og viser at boligen ikke er fagmessig oppført. Sannsynligheten for at det er flere feil og skader i huset er derfor stor.

Estimerte utbedringskostnader ble beregnet til kr 216 300.

Ifølge selskapet var selger ukjent med forholdene. Selger har forklart at de var kjent med fuktskjolder på takplatene, men at disse ikke hadde utviklet seg i selgers eiertid og selger dermed hadde antatt at dette stammet fra oppføringen av taket. Selger skal videre ikke ha opplevd fukt i taket utover lekkasjen som ble reparert. Selger har videre forklart at:

Under overtakelse hadde det vært ekstremvær i nærmere 6 uker. Dette må være årsaken til vanninntrengningen da dette aldri har vært ett problem for oss. Det eneste jeg vet er at pipehatten ble byttet i 2008 da vi overtok huset pga vanninntrengning. Vi har siden ikke hatt problemer med dette.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, som følge av utett tak. Kjøper har vist til at det ble avdekket fuktmerker på loftet på overtakelsen. Utbedringskostnadene utgjorde 5,1 % av kjøpesummen, og selv om taket var inne i forventet intervall for utskifting, var det likevel ikke påregnelig med omfattende svikt ved undertak og konstruksjonsfeil fra byggeåret. Kjøper viste bl.a. til FinKN 2021-561.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 216 300, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel basert på de risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var holdepunkter i saken for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Sett hen til takets alder var det ikke grunnlag for å konkludere med at vesentlighetskravet var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasje fra taket på en enebolig fra 1989.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold. Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har opprinnelig anført at utbedringskostnadene utgjør kr 216 300, som er 5,15 % av kjøpesummen. Det er i klagen til nemnda anført at utbedringskostnadene nå er høyere grunnet økte materialkostnader. Slike økte kostnader er imidlertid ikke dokumentert, og nemnda må legge til grunn at utbedringskostnadene er kr 216 300.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet bemerker at taklekkasjen skyldes konstruksjonsfeil fra byggeåret. Konstruksjonsfeil som dette faller etter vårt syn utenfor det som var påregnelig ved salget, og utgjør dermed et avvik fra det kjøper måtte forvente. Det er imidlertid ikke gitt at det foreligger en vesentlig mangel. (...)

Nærværende sak gjelder en bolig fra 1989. Taket var dermed 31 år på salgstidspunktet, og det ble ikke gitt opplysninger om vedlikeholdsarbeid ved taket siden byggeår. Som det også fremgår av tilstandsrapporten er normal tid før utskifting av betongtakstein 30-60 år. Et levetidsintervall som dette innebærer at det vil kunne være stor variasjon i hvor lenge slike tak holder, noe som bl.a. vil bero på værforhold, vedlikehold, etc. Intervallet innebærer videre at det kan være behov for utskifting allerede etter 30 år, og gir ingen garanti for at det ikke vil være behov for vedlikehold eller utskifting før etter 60 år, se til sammenligning nemndas uttalelser i FinKN 2019-775. Det er således ventelig at det vil kunne oppstå utbedringsbehov av ulik karakter i årene fremover. Risikoopplysninger som alder har etter nemndas tidligere praksis også vist at det ikke nødvendigvis foreligger en vesentlig mangel selv for tilfelle hvor det foreligger høye utbedringskostnader. Se til illustrasjon FinKN 2015-068, hvor utbedringskostnadene utgjorde 7 % av kjøpesummen. Nemnda uttalte her at:

"Det dreier seg om 29 år gammel bolig, der kjøperen må regne med at det kan bli nødvendig med utbedringer pga. alder. (...) På denne bakgrunn konkluderer nemnda at det kvalitative element i vesentlighetskravet ikke er tilfredsstilt."

I tillegg til nevnte risikoopplysninger var bygningsdelen gitt TG 2. Dette tilsier at det ikke var upåregnelig at det kunne være påkrevd å utbedre taket innen kort tid.

Etter en konkret helhetsvurdering er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet saken krevende, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er i vurderingen særlig sett hen til takets alder, levetidsbetraktninger, at både takkonstruksjonen og taktekkingen var gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, og utbedringskostnadenes størrelse. Nemnda bemerker at det er de åpenbare misforhold bestemmelsen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda har kommet til at det ikke kan anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen 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).