

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1189

10.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – feil ved takkonstruksjon – dødsbo – TG 2 – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Malvik kommune oppført i 1938 ble solgt "som den er" for kr 4,55 mill., og overtatt av kjøper den 15.2.19. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen gitt TG 2, og det ble opplyst at kontroll ikke var mulig uten destruktive inngrep slik at det ble anbefalt løpende observasjoner med tanke på negativ utvikling. Det ble videre opplyst at taket var teknet med metallplater fra ca. 2010. Etter overtakelsen ble det observert drypp fra taket som skyldtes avvik ved utførelsen av takkonstruksjonen. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, men selskapet avslo kjøpers krav basert på opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 245 000, utgifter til takst kr 9 000, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Malvik kommune oppført i 1938.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Utvendig tak har svak valmtaksform. Taket bæres oppe av en selvbærende sperrekonstruksjon. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med kledd himling.

Forsvarlig kontroll med tanke på oppbygningen lar seg ikke gjøre uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Dette forutsetter en riktig oppbygning med tanke på utførelse og materialvalg. Tenker da spesielt på bruken av dampsperre og ventileringen av konstruksjonen. Løpende observasjoner anbefales med tanke på en eventuelt negativ utvikling.

TG 2 for alder.

TG:2

Taket er teknet med profilerte metallplater fra ca. 2010 ifølge selger.

Ifølge egenerklæringsskjemaet var boligen et dødsbo og spørsmålene ble ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 550 000 og overtatt av kjøper den 15.2.19.

Den 20.1.21 ble kjøper gjort kjent med at leietaker hadde observert drypp fra taket.

Takstmann ble engasjert og det ble lagt til grunn mangler ved downlights-kasser, manglende dampsperre og lufting på kaldloftet. Ifølge takstmannen var oppbyggingen av takkonstruksjonen i strid med teknisk forskrift (TEK 97) og dette kunne medføre risiko for fuktskader m.m. over tid.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 245 500 og kostnadene til taksering utgjorde kr 9 000. Prisene ble senere justert noe opp grunnet prisøkning på materialer.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til opplysninger om nytt tak og øvrige renoveringsarbeider, og at utbedringsbehovet var markant upåregnelig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, og erstatning på kr 9 000, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik fra det forventbare, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste til boligens alder, og opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av at boligen var et dødsbo og de risikopplysningene kjøper ble gitt ved salget, kunne ikke sekretariatet finne grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt, og at feilen ved takkonstruksjonen dermed ikke kan anses som en mangel. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Vi har for det første funnet å vektlegge at boligen ble solgt som et dødsbo. Dette innebærer en betydelig risiko for kjøper knyttet til feil som ellers ville vært opplyst om ved et alminnelig salg. Se bl.a. FinKN 2020-643 og FinKN 2020-562 med videre henvisninger.

Takkonstruksjonen ble videre vurdert av takstmannen til TG 2. Tilstandsgraden indikerer middels kraftige symptomer på svikt, og kjøper måtte dermed ta høyde for tiltak på kort sikt.

Takstmannen presiserte også at en forsvarlig kontroll ikke hadde latt seg gjennomføre, og en kjøper ble vist til "løpende observasjoner anbefales med tanke på en eventuelt negativ utvikling".

Etter vårt syn måtte dermed skjulte skader etter overtakelsen langt på vei anses påregnelig. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet kan vi ikke se at nyere takteking kan endre betydningen av de risikopplysningene kjøper uten forbehold aksepterte ved avtaleinngåelsen.

Vi kan ikke se at misforholdet mellom det kjøper tok risikoen for og det som ble avdekket etter overtakelsen kan anses utvilsomt. Bestemmelsens kvalitative side er følgelig ikke oppfylt.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 8.10.21 om at den aktuelle mangelen må vurderes som en konstruksjonsfeil og dermed i kjernen av avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er ikke uenig i dette utgangspunktet, men mener kjøpers forventning om TG 1 og nyere utskiftning utelukkende må knyttes opp mot taktekingen. Takkonstruksjonen for øvrig må vurderes i lys av opplysningen om TG 2, og at salget var et dødsbo der selger i mindre grad hadde kjennskap til eiendommens tilstand. I lys av dette kan det ikke anses som et markant avvik fra det forventbare at selve takkonstruksjonen hadde feil som krevde utbedring. I vurderingen ses det også noe hen til at utbedringskostnadene ligger marginalt over den terskel som Høyesterett i sin praksis har oppstilt for det kvantitative element i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).