

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-40

21.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – feil ved tak fra 2012 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig i Larvik oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill., og overtatt av kjøper den 8.11.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var betydelig renoveret de senere år, med bl.a. ny taktekking og undertak fra 2012. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket og begynnende råte- og soppskader i undertaket. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig og at det ved salget ble gitt risikoopplysninger om takkonstruksjonen. Selskapet var videre uenig i utbedringsmetode og størrelsen på utbedringskostnadene. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 334 950, takstutgifter kr 20 000, egenandel advokatutgifter kr 34 594, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Larvik oppført i 1949.

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

Påkostet og sjarmerende enebolig med 4 soverom. Dette er en perfekt familiebolig i et stille og rolig villaområde med småhusbebyggelse.

BEBYGGELSEN

... Takkonstruksjon m/kaldt loft, det er takstein som tekking.

... Det er blitt utført en del oppussing/renovering de senere år. Det er bl.a:

... 2012 - Ny taktekking (glasert takstein) og overbygg inngangsparti.

... Det er noen punkter i rapport som en bør være oppmerksom på.

... Takkonstruksjon - Eldre fuktskjolder i undertak på loft.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om bygningsdeler gitt TG 2, bl.a. takkonstruksjonen:

Takkonstruksjon - Eldre fuktskjolder i undertak på loft, isolasjon ligger langt ut mot gesims, eldre konstruksjon

Takkonstruksjonen ble gitt TG 2:

Tilkomst til loft via luke i gang 2 etg.

Takkonstruksjonen er et plassbygd tak fra byggeår. Takkonstruksjonen antas å være bygd etter byggetidens forskrifter med lavere krav til isolasjon og snø belastning enn dagens krav. Konstruksjonen vil trolig være noe

svakere i henhold til dette. Det ble ikke observert synlig fukt, sopp eller råte. Noe eldre fuktskjolder ble observert v/pipe. Det er ikke gangbart gulv på loft. Lufting via mindre åpninger i gesimser. Isolasjon ligger noe langt ut mot gesims, dette bør utbedres ihht. lufting på sikt.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Taktekkingen ble opplyst å være fra 2012 og ble gitt TG 1:

Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Det er derfor uvisst hvilken tilstand tekking har. Selger opplyser at det er ny taktekking (til undertak), utvidet takutstikk på gavl vegger og nytt overbygg på inngangsparti i 2012. Det er benyttet tekking med glassert tegl takstein, undertak er av rupanel. Vindskier og gesimser så bra ut på befaringsdagen.

Alder på taktekking tilsier liten risiko for utskiftingsbehov ihht. levetid.

Tilstandsgrad settes i.h.h.t alder og slitasje, sett opp mot statistisk forventet levetid samt overnevnte forhold.

Nedfellbar loftsluke ble gitt TG 2:

Det er en nedfellbar loftsluke i gang i 2 etg. Den bar noe preg av elde og slitasje. Noe utettheter mot himling, kondens kan forekomme på loft.

Renner, nedløp og beslag (fra 2012) ble gitt TG 1:

Alle takrenner, nedløp og beslag er fra 2012 i følge selger. Det så bra ut på befaringsdagen, ingen tegn til rust eller mekanisk skade.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2010. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller fukt i boligen. Selger svarte videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje. På spørsmål om det var utført arbeider ved taket, svarte selger "ja", og oppga navngitte fagfolk. Selger oppga følgende:

2011: terrasse og uestue. Nye kjellervinduer, balkongdør i 2. etg og balkongdør utgang stue.

2012: Ny kledning og kryssisolert. Nytt tak og undertak. Nye takrenner og nedløp. Kledd inn pipe. Ny balkong 2. etg.

2019: Nytt vindu soverom 2. etg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.8.19, og overtatt av kjøper den 8.11.19.

I januar 2020 oppdaget kjøper lekkasje fra utvendig tak. Kjøper har fremlagt skaderapport fra R. datert 10.1.20:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadeårsak her er lekkasje fra utvendig tak. (utett tak). Det er høy fuktighet, begynnende råteskader og sopp-skader i undertak/takstoler i et område på ca 4m², samt våt isolasjon i samme område. Det er en uheldig kombinasjon mellom utett tak, og manglende lufing nederst i fakkene. Dette fører på sikt til råte og soppdannelser. Siden det er begynnende råteskader annser jeg at lekkasjen har vært periodevis i ca 2år. Kaldloft hadde ventiler i gavlvegger, men disse var halveis dekket til. (...)

Skadeomfang

Høy fuktighet, begynnende råteskader, sopp-skader i undertak og takstoler i et område på ca 4m². Samt våt isolasjon i samme område. Ingen innvendige følgeskader på befaringstidspunkt.

Kjøper innhentet befarringsrapport fra byggmester L. AS datert 27.1.20. På befaringen ble det avdekket at lufteøret fra kloakken ikke var videreført over tak, og at varm luft fra røret hadde strømmet opp på kaldloft, og medført sverteskader og råte. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Eksisterende taktro har store sverteskader og må skiftes da det er påbegynnende råte i ett større felt. (2 fakk) Hvilke skader som har skjedd videre nedover i skråtaket ut mot raftet er ikke kjent og må tas stilling til når taktro åpnes. (...)

Selskapet innhentet befæringsrapport fra takstmann V. datert 17.3.20 for å vurdere skader i konstruksjonen som følge av at lufting fra kloakk var avsluttet i isolasjon på kaldt loft. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Luftingen fra kloakk er avsluttet i isolasjonen i horisontal himling på loftet, og ikke ført over tak ihht normal byggeskikk. Varm fuktig luft fra røret har kondensert mot kalde flater i loftet. Forholdet har sannsynligvis pågått siden 2010. På befæringsdagen kunne det registreres fuktskjolder og misfarging på taktro i to fag, og deler av taksperre nærmest røret. Det kunne registreres begynnende råte i øvre del av taksperre i et mindre område. Isolasjon og undertak var merkbart fuktig. Undertegnede førte hånden ned langs skråtaket fra loft, og kunne ikke registrere fukt eller tilsvarende skader i undertak eller nyere nedlekting over bad.

Fuktsøk med indikator i baderomshimling ga ingen unormale utslag, og det er ingen symptomer på fukt i skråtaket nedenfor feilmontert lufting. Skadens omfang ser ut til å være begrenset til kald del av loftet.

Forholdene er avvik fra forskrift/byggeskikk gjeldende ved renovering av baderommet i 2010.

Takstmann V. mente forholdet kunne utbedres ved å erstatte oppfuktet isolasjon, rengjøre og sette inn misfarget trevirke med soppdrepende middel (Boracol el). Røret skjøtes over isolasjon, og det etableres durgøventil på loftet. Takstmann V. beregnet utbedringsarbeidene til kr 14 063. Videre bemerket takstmannen følgende:

Dersom det er ønskelig å føre lufting over tak må det etableres ny gjennomføring og luftehatt. Tiltaket vil koste kr 25 000 inkl mva.

NB! Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjonen er dårlig luftet slik det fremkommer av TSR. Dette kan medføre skjulte skader i isolert skråtak og anbefales utbedret.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra takstmann B. datert 28.4.20, og av rapporten fremgikk det at det ble avdekket ytterligere lekkasjer og feil ved utførelsen av taktekingen:

Beskrivelse:

Det er opplyst i prospektet at det er utført ny takteking i 2012. Det er lagt glaserte takstein på taket. Steinen er montert på et undertak som er av nyere dato. Undertaket er ikke diffusjon åpnet, men diffusjonstett. Det vil si at varm luft ikke slipper igjennom takkonstruksjonen. Taket ble tekking om i 2012, og det er gjort feil vurdering ved valg av undertak. Hadde det blitt benyttet et diffusjonsåpnet undertak ville taket ha pustet og varm luft og kondens ville ha sluppet ut av konstruksjonen. Nåværende eier av huset opplyser at det er dannelse av istapper på taket om vinteren, dette er et resultat av feil valg av undertak. Det er også klare tegn på lekkasje igjennom taktekingen. Det er også funnet råteskader på to plasser i undertaket. Dette ble funnet ved inspeksjon av loftet. Det ene stedet hvor det kommer inn vann er nedfor pipen. Her er det utett, og vannet har over lengre tid rent ned på bordtaket under det diffusjonstette undertaket. Det andre stedet hvor det er tegn til utvendig taklekkasje er på siden mot hagen. Her trenger vann inn som følge av feil utførelse av oppbrett mot vindski.

Tiltak:

Legge om begge sider av taket på huset som følge av diffusjons tette undertak.
Tette taklekkasjer
Skifte skadet undertak.

Konklusjon:

Taket er lagt om med diffusjonstett undertak i 2012 dette medfører at det opphoper seg varm luft inne takkonstruksjonen som ikke slipper ut, dette fører til nedsatt levetid på taket og stor fare for sopp/råteskader. Det er også utvendig taklekkasjer som skaper råteskader i underpanelen på taket.

Takstmann B. estimerte utbedringskostnadene til kr 334 950 for omlegging av taket.

Det ble også fremlagt kommentar fra takstmann B. datert 25.5.20:

Angående dette taket så er dette en kombinasjon av tak med kaldt loft og sperretak, også kalt en A- takstol. Når taket ble lagt om skulle det ha vært benyttet et diffusjonsåpen undertak. Se vedlagte skisse for hvordan taket er utformet. Produkt dokumentasjon henviser til detaljblad for hvordan dette undertaket skal legges. Det vil oppstå problemer i fremtiden hvis taket ikke utbedres.

I klagesvaret har selskapet bl.a. vist til følgende:

Tilstandsrapporten har alt beskrevet at isolasjonen ligger for tett mot taket og at dette må utbedres. (Takstmann V.) er klar på at hvis dette løses sammen med å få luftingen på kloakken ut vil man få løst problematikken. Hadde selve problemet vært diffusjon tettingen ville også omfanget av skaden vært vesentlig større en det relativt beskjedene omfanget som i dag foreligger.

Selskapet har fremlagt en ny rapport fra takstmann V. datert 20.11.20, hvor det ble angitt kostnader til lokal utbedring av undertaket på kr 15 000 inkl. mva., og kostnader til etablering av lufting på kr 160 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen hadde et vesentlig avvik fra forventbar stand som en følge av feilene ved taket, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at utbedringskostnadene utgjorde 8,81 % av kjøpesummen, og at det ved salget ble opplyst om nytt tak og undertak fra 2012, utført av faglærte. Kjøper hadde således berettigede forventninger til at boligens undertak og takteking skulle tilfredsstille nyere byggeskikk. Kjøper har bestridt at utbedringsmetoden angitt av takstmann V. kunne legges til grunn, ettersom dette ikke ville gi en forsvarlig utbedring, og ikke omfattet hele taket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 334 950, takstutgifter på kr 20 000, advokatkostnader (egenandel) på kr 34 594, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har vist til at deres takstmann vurderte at forholdet kunne utbedres for en lavere kostnad, og at utbedringskostnadene lå under det nedre sjiktet av hva en kunne anse som vesentlig. Videre viste selskapet bl.a. til at det var tale om en eldre bolig, og at det ble gitt risikoopplysninger om takkonstruksjonen i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet la kjøpers takstrapport til grunn for mangelsvurderingen, og vektla videre at undertak og takteking kun var 7 år gammelt ved salget.

Sekretariatet konkluderte med et prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til erstatning for advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Sekretariatet bemerket at feilen skyldtes arbeider foretatt i selgers eiertid, og var innenfor selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14, jf. FinKN 2018-953.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved yttertak/taktekkingen på en enebolig fra 1949. Det var ved salget opplyst om at det var ny takteking og undertak i 2012.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen:

Kjøper har vist til at utbedringskostnadene for taket utgjør kr 334 950, i henhold til kostnadsestimat fra takstmann B. Selskapet har vist til at deres takstmann har vurdert utbedringskostnadene til kr 14 063 (0,37 %). Selskapets takstmann har imidlertid bare vurdert og prissatt forholdet knyttet til feil ved lufting fra kloakk. Det fremgår av den etterfølgende rapporten fra takstmann B. at det ble avdekket flere feil ved taket. Sekretariatet kan ikke se at de nye påberopte forholdene er tilstrekkelig vurdert eller imøtegått av selskapets takstmann. Sekretariatet finner på denne bakgrunn å legge kjøpers kostnadsestimat til grunn for den kvantitative vurderingen. Utbedringskostnadene utgjør 8,81 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet er isolert sett oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke kan se at det er sannsynliggjort at det kostnadsoverslaget som er fremlagt av selskapets takstmann 20.11.20, hvor det angis at utbedringskostnadene vil utgjøre totalt kr 175 000 eller kr 190 000 avhengig av hvilken løsning som velges for rørsystemets lufting, vil gi en tilfredsstillende utbedring av det mangelfulle forholdet. Det vises blant annet til at kjøper i brev av 30.11.20 har anført at de angitte utbedringstiltakene ikke omfatter hele taket, samt at det heller ikke omfatter utbedring av lufting i mønet, noe som ikke er imøtegått av selskapet.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, siteres fra sekretariatets vurdering:

Den aktuelle boligen er oppført i 1949, men samtidig fremgikk det av salgsdokumentasjonen at boligen hadde gjennomgått betydelige oppgraderinger de senere år. Det var blant annet opplyst om "Nytt tak og undertak" fra 2012. Videre var det opplyst at arbeidene var utført av faglærte. Taktekkingen ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten, og takstmannen bemerket at "alder på tekking tilsier liten risiko for utskiftningsbehov ihht. levetid". Taket var for øvrig opplyst tekket med glassert tegltakstein og undertak av rupanel.

Takkonstruksjonen fra byggeåret ble vurdert til TG 2. Takstmannen bemerket at det på befaringen ikke ble observert synlig fukt, sopp eller råte, men at "noe eldre fuktskjolder ble observert v/ pipe". Videre bemerket takstmannen bl.a. at det var "lufting via mindre åpninger i gesimser", og at "isolasjon ligger noe langt ut mot gesims, dette bør utbedres ihht. lufting på sikt".

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra utvendig tak. Kjøpers takstmann har vist til at det i 2012 ble gjort feil ved valg av diffusjonstett undertak, og at det i stedet skulle ha blitt benyttet et diffusjonsåpent undertak slik at varm luft og kondens ville ha sluppet ut av konstruksjonen. Takstmann B. har i en senere kommentar uttalt at det vil oppstå problemer i fremtiden hvis taket ikke utbedres. I tillegg ble det avdekket lekkasjer gjennom taktekkingen, samt råteskader to steder i undertaket, for øvrig med ulike skadeårsaker. Fra rapporten hitsettes:

Undertaket er ikke diffusjon åpent, men diffusjonstett. Det vil si at varm luft ikke slipper igjennom takkonstruksjonen. Taket ble tekket om i 2012, og det er gjort feil vurdering ved valg av undertak. Hadde det blitt benyttet et diffusjonsåpent undertak ville taket ha pustet og varm luft og kondens ville ha sluppet ut av konstruksjonen. Nåværende eier av huset opplyser at det er dannelse av istapper på taket om vinteren, dette er et resultat av feil valg av undertak. Det er også klare tegn på lekkasje igjennom taktekkingen. Det er også funnet råteskader på to plasser i undertaket. Dette ble funnet ved inspeksjon av loftet. Det ene stedet hvor det kommer inn vann er nedfor pipen. Her er det utett, og vannet har over lengre tid rent ned på bordtaket under det diffusjonstette undertaket. Det andre stedet hvor det er tegn til utvendig taklekkasje er på siden mot hagen. Her trenger vann inn som følge av feil utførelse av oppbrett mot vindski.

Sekretariatet har kommet til at også det kvalitative elementet er oppfylt. 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 om nytt tak og nytt undertak fra 2012 (7 år gammelt), finner sekretariatet at det ikke var påregnelig for kjøper at det ville påløpe slike betydelige kostnader til omlegging og utbedring av taket kort tid etter overtakelsen. Se til sml. nemndas avgjørelser i bl.a. FinKN 2014-004 (14 år), FinKN 2017-421 (16 år) og FinKN 2020-649, som for øvrig omhandlet langt eldre tak.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Det bemerkes for ordens skyld at nemnda er enig med kjøper i at kjøper hadde en berettiget forventning om at arbeidene som ble gjort i 2012 var foretatt i samsvar med den dagjeldende byggeskikk, og ikke byggeskikken på tidspunktet for oppføringen av boligen i 1949.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har fremlagt et kostnadsestimat på kr 334 950, som legges til grunn for utmålingen, jf. over. I likhet med sekretariatet mener nemnda at det må foretas et lite fradrag grunnet risikopplysningene som var gitt ved salget om

takkonstruksjonen, og nemnda har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 300 000 inkludert takstutgifter, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Kjøper har også krevd erstattet advokatkostnader på kr 34 594, jf. avhl. § 4-14. Slik saken er opplyst, finner nemnda det sannsynliggjort at dette er en faktisk kostnad på kjøpers hånd og kravet tas til følge da vilkårene for erstatning anses oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).