

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-42

21.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

15 år gammel enebolig – feil ved tak – TG 1 – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Bergen fra 2001 ble solgt "som den er" for kr 5,815 mill., og overtatt av kjøper den 15.4.16. Takkonstruksjon og taktekking ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om "*mindre parti med spor etter fukt*". I forbindelse med videresalg av boligen i 2020, ble det oppdaget fukt og feil ved takkonstruksjonen, og kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at kostnadene ikke var upåregnelige, og at det ikke var sannsynliggjort et verditap ved videresalget av boligen. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende verditap ved videresalget på kr 500 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Bergen oppført i 2001.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bebyggelsen

Bygningen er iht. vedlagte boligsalgsrapport oppført på følgende måte:

Valmtak tekket med betongtakstein.

Standard

Innholdsrik og pen familiebolig som var oppført i 2001. Boligen har fine uteområder med blant annet stor solrik terrasse.

Boligen har gjennomgådene gode kvaliteter med blant annet vannbåren varme i gulv, lysmalte overflater og parkett på gulv i de fleste oppholdsrom, stort kjøkken med integrerte hvitevarer og kjølehjørne, helfliset bad m.m.. Flere rom er oppusset i nyere tid.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Takkonstruksjon – TG: 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Valmtak.

Blindloft med lukeadkomst.

Konstruksjon av takstoler og sutakplater.

Isolert i himling mot beboelse del.

Anmerkninger:

- Mindre parti med spor etter fukt.

Valgt TG er satt ut fra alder (alder svekker retting/ planhet og styrke).

Taktekking – TG: 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Tekket med lekter og betong takstein.

Anmerkninger:

- Noe mose observert på takstein.

Valgt TG er satt ut fra alder/ beregnet levetid.

Mrk: Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Levetid

Betong takstein:

Utskifting. Steiner som er ødelagt fjernes og erstattes med steiner av samme type.

Intervaller (år)

Kort er lik 10, middels er lik 30, Lang er lik 40

Omlegging. Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes.

Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt.

Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt.

Intervaller (år)

Kort er lik 30, middels er lik 50, Lang er lik 60

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak og fasade, og opplyste å ha eid boligen siden byggeåret.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,815 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.16, og overtatt av kjøper den 15.4.16.

I forbindelse med videresalg av boligen vinteren 2020 fikk kjøper beskjed fra megler om at en interessent hadde avdekket fukt på visning, hvor megler lurte på om kjøper hadde kjennskap til noe lekkasje fra taket. Kjøper foretok deretter nærmere undersøkelser, og avdekket at enkelte takstein var knekt.

Kjøper engasjerte i den forbindelse M. Bygg for befaring av taket. Fra vurdering datert 27.1.20 hitsettes:

Takkonstruksjonen består av valmer og sløys og er tekket med betongstein. Undertak er utført med sutaksplater. Takhelling er 27 grader.

Rillen i taksteinens overkant, såkalt vannsperre (figur 2), er synlig og indikerer for lang lektaavstand i henhold til produsentens leggeanvisning. Ved fjerning av takstein blir dette bekreftet. Det er godt med fuktighet på lekter og sutaksplater (figur 1 og 3) og lektaavstand blir målt fra 365 mm til 370 mm (figur 3). Produsentens leggeanvisning anbefaler maksimum 350 mm lektaavstand på tak over 23 grader.

Taksteinen er dermed ikke lagt i henhold til produsentens anbefalinger.

Samme dato fremsatte M. Bygg følgende kostnadsoverslag:

Skifte av tak på boligen (..) vil beløpe seg til et sted mellom kroner 350 000 og 400 000 inkludert mva – avhengig av uforutsette forhold som været i anleggsperioden og tilstanden på dagens sutak.

Dette inkluderer

- fjerning av gammel takstein, lekter, sutaksplater og takrenner
- montering av sutaksplater og lekter

- montering av nye takrenner
- montering av ny betongstein inkludert nødvendige avslutninger og beslag/sammenføyninger. Taksteinen monteres i henhold til produsentens anbefalte anvisning
- rigg med stillas og håndtering av avfall.

Medregnet i prisen er ikke rehabilitering av eventuelle råteskader i konstruksjonen og/eller isolasjon.

Det ble videre fremlagt følgende uttalelse fra M. Bygg datert 30.1.20:

Huseier oppdaget noen våte undertaksplater på kaldloftet. Han fant da noen knekte taksteiner og engasjerte oss til å utføre en befaring på taket. Under befaringen ble det avdekket at taksteinen er lagt med for lite overlapp. Huseier har selv i etterkant skiftet de knekte taksteinene.

Taksteinen er av betong og montert med mindre overlapp enn produsentens anbefalinger. I leggeanvisning fra produsenten er maksimum lekteavstand 350 mm, på dette taket målte vi fra 365 til 370 mm.

Lekter er av ubehandlet trevirke. Som en kompensasjon for stor lekteavstand kunne det vært brukt impregnerte lekter.

Undertak er utført med impregnerte trefiberplater, såkalte sutaksplater. Ved jevnlig eksponering av vann vil etter hvert impregneringen vaskes ut og vann trenger igjennom platene. For å kompensere for lite overlapp på taksteinen kunne det vært brukt et mer vannbestandig undertak.

Det har kommet vann gjennom tak og ned på kaldtloft. Sutaksplater er flere steder morkne og uegnet som funksjonelt undertak etter jevnlig eksponering av vann. Lekter er gjennomtrukne av fuktighet. Hovedsakelig er skadene på side mot sør og vest. Selv om slitasjen på undertak tilsynelatende er mindre mot nord og øst, vil en flytting av lekter uansett medføre at undertak må utbedres med tanke på perforering fra festemiddel.

Vi har ikke konstatert følgeskader i øvrig konstruksjon eller isolasjon og dampsperre. Vurderingen er utført etter beste skjønn og strategiske punktanalyser. En eventuell rehabilitering av taket kan avdekke skader på konstruksjon eller isolasjon og dampsperre.

Det ble reklamert overfor selskapet den 4.2.20.

Ettersom reklamasjonssaken enda ikke var avklart, så kjøper seg nødt til å selge boligen med opplysninger om feil og utbedringsbehov på taket. Kjøper har i den forbindelse innhentet en uttalelse fra megleren som gjennomførte videresalget. Fra vurdering datert 31.3.20 hitsettes:

Boligen ble i dag solgt for kr. 6.000.000,- + omk. Kjøper er da orientert om at de må bytte tak innen 1-2 år, men at selve lekkasjen er fikset ifølge selger.

Vi har hatt indikasjoner muntlig på betalingsvilje mellom 6,2 og 6,3 etter første visning i januar. Med bakgrunn i at selger ønsket å avklare saken med lekkasjen først, så har vi ikke forhandlet med noen før nå. Utgangspunktet vårt er at kr. 6,5 mill. er en fornuftig pris hvis taket hadde vært intakt.

Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at reklamasjonsfristen var oversett. Deretter bestred selskapet at det var dokumentert at hele taket var bygget feil og måtte legges om, og opplyste at M. Bygg i telefonkontakt med selskapet hadde informert at han ikke visste om øvrige deler av taket også hadde feilkonstruerte takstein. M. Bygg kunne videre opplyse om at rundt 90 % av taksteinen kunne benyttes på nytt igjen.

Av den grunn innhentet kjøper en ny uttalelse fra M. Bygg den 24.6.20, hvor det fremgikk følgende:

I skriv fra oss av 27. januar 2020 konkluderes det med at taksteinen på huset ikke er lagt i henhold til produsentens anbefalinger og monteringsanvisning.

For å utbedre avviket anbefaler vi at takstein, lekter, feder, takbordbeslag og undertak fjernes. Deretter bygges taket opp igjen med nytt undertak, feder, lekter, takbordbeslag og ny takstein.

Å kun fjerne takstein og så flytte lekter til anbefalt avstand, vil ikke være en god løsning da undertaket vil være perforert av spikerhull fra gamle lekter. Dessuten er nåværende undertak slitt og delvis skadet etter vedvarende vannlekkasjer som følge av feilmontering av lekter og takstein.

Normalt vil takrenner og nedløp bli skiftet ved en slik rehabilitering, men det er strengt tatt ikke nødvendig hvis renner og nedløp er i god stand.

Selskapet anførte fortsatt at dokumentasjonen ikke tilsa at hele taket var bygget med tilsvarende feil. Kjøper innhentet av den grunn enda en uttalelse fra M. Bygg datert 8.9.20, hvor det fremgikk følgende:

I vårt brev av 24. juni d.å. anbefaler vi at både takstein og undertak skiftes. Vi tar der opp om det er tilstrekkelig å kun fjerne takstein og lekter:

Å kun fjerne takstein og så flytte lekter til anbefalt avstand, vil ikke være en god løsning da undertaket vil være perforert av spikerhull fra gamle lekter. Dessuten er nåværende undertak slitt og delvis skadet etter vedvarende vannlekkasjer som følge av feilmontering av lekter og takstein.

Så til spørsmålet om vi anser det som nødvendig å skifte hele taket. Taksteinen er ikke lagt etter produsentens anbefalinger og leggeanvisning, dette gjelder hele taket. Taksteinens vannsperre ligger synlig "i dagen" og fungerer ikke som vannsperre. At det er mer vanngjennomtrengning på enkelte steder skyldes ulik eksponering for vær- og vindforhold.

Vi mener boligens markedsverdi vil forringes om kun deler av taket skiftes. Boligen vil da få en ikke helhetlig fasade med stor iøynefallende forskjell på ny og gammel takstein. Og en vil fortsatt ha en del av taket som er montert med for lite overlapp.

Selskapet har fremlagt utklipp fra Eiendomsverdi, hvor det fremgikk gjennomsnittlig kvadratmeterpris for eneboliger i området og utvikling av denne. Utklippene viste også salgshistorikken til boligen, og selskapet påpekte at boligen ved flere salgsledd har vært tungsolgt, med behov for nedjusteringer av prisantydning underveis i salgsprosessene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper ble forespeilet en bolig med gjennomgående gode kvaliteter fra 2001, hvor takkonstruksjon og taktekking var gitt TG 1. Det var upåregnelig at taket var lagt i strid med monteringsanvisningen, og at taket av den grunn måtte skiftes. Hele taket måtte skiftes ettersom det var feillagt, og det ble ikke anbefalt gjenbruk av undertaket da dette var perforert av spikerhull. Det var videre sannsynliggjort at opplysningen om konstruksjonsfeil ved taket var grunnen til at boligen ble videresolgt til kr 500 000 under takst.

Kjøper har fremsatt krav om forholdsmessig prisavslag for verditapet på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved salget var det opplyst om spor etter fukt i takkonstruksjonen og mose på takstein, og kjøper måtte dermed forvente fuktproblematikk. Kjøper måtte også påregne at taktekkingen hadde oppnådd sin levetid. Omfanget av skadene var også begrenset, og det var ikke dokumentert avvik ved de øvrige takflatene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved taket på en enebolig oppført i 2001.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Vurderingen av om det foreligger en vesentlig mangel vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved salget. I rettspraksis er det uttalt at avvik mellom 5-6 % kan utgjøre en vesentlig mangel etter bestemmelsen, jf. bl.a. i Rt. 2010 s. 103. Prosentgrensen er imidlertid kun

veiledende, og bestemmelsen tar sikte på å ramme de mer åpenbare avvikene fra hva som var påregnelig ut ifra kjøpesummen og opplysningsbildet for øvrig. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017-1073-A avs. 27 og 29, og sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et slikt skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

Kjøper har fremlagt kostnadsestimat for utbedring og renovering av hele taket for mellom kr 350 000 og kr 400 000. I henhold til fast nemndspraksis må kjøper akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og det er kjøper som har bevisbyrden for at det dyreste kostnadsestimatet likevel må legges til grunn, jf. bl.a. FinKN 2015-020. I mangel av andre holdepunkter legges dermed det rimeligste estimatet til grunn, som tilsvarer 6 % av kjøpesummen. Selskapet har imidlertid anført at kjøpers utbedringskostnader og utbedringsmetode ikke kan legges til grunn, ettersom det ikke er dokumentert at takets øvrige flater er bygget med tilsvarende konstruksjonsfeil. Ettersom sekretariatet ikke har funnet dette avgjørende for vurderingen, tar vi ikke endelig stilling til om det må anses sannsynliggjort at taket i sin helhet må skiftes.

Nemnda er enig i dette, men bemerker at den for sin del har funnet det sannsynliggjort at alle takets flater er bygget med den samme konstruksjonsfeilen slik at alle takflatene må utbedres. Det vises til uttalelsen fra M. Bygg av 8.9.20 om at hele taket må utbedres, og nemnda kan ikke se at selskapet har tilbakevist at dette er riktig. Nemnda legger videre til grunn at taksteinene ikke kan gjenbrukes, jf. samme uttalelse fra M. Bygg, samt deres uttalelse av 24.6.20. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt. Kjøper har anført at også verditapet på boligen ligger over den veiledende grensen for det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, men nemnda er ikke enig i dette. Det vises på dette punktet til sekretariatets vurdering, som nemnda tiltrer.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, siteres fra sekretariatets vurdering:

I denne saken var boligen og taket bygd nytt i 2001, og dermed 15 år ved salget. Dette tilsier at kjøper kunne ha høyere forventninger til boligens tilstand, hvor kjøper som utgangspunkt ikke måtte påregne store kostnader til utbedring på kort sikt. Likevel hadde boligen nådd en alder hvor det var påregnelig med noe vedlikeholdsbehov, samtidig som at enkelte bygningsdeler kunne nærme seg intervallet for utskiftning.

Vi ser imidlertid at konstruksjonsfeil ved og utskiftning av taket i sin helhet kunne fremstå upåregnelig i lys av takets alder alene. Ser vi takets alder opp mot utbedringskostnadenes størrelse ligger avviket på grensen av hva nemnda i tidligere praksis har ansett som et tilstrekkelig vesentlig avvik etter bestemmelsen. Vi viser eksempelvis til FinKN 2014-004, FinKN 2014-523 og FinKN 2017-421. Ettersom taket fikk TG 1 og kun var 15 år ved salget, kunne dette tilsi at avviket var tilstrekkelig stort til å anses vesentlig.

Nemnda er enig i dette. Nemnda viser videre til at takkonstruksjonen og taktekingen var gitt tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Det var opplyst om at det var et mindre parti med spor etter fukt i takkonstruksjonen, men takstmannen hadde ikke redegjort nærmere for dette. I og med at takstmannen til tross for dette satte tilstandsgrad 1 på takkonstruksjonen og heller ikke anbefalte videre undersøkelser av dette forholdet, kan ikke nemnda se at kjøper fikk klare risikoopplysninger om takets tilstand.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder, samt at både takkonstruksjonen og taktekingen var gitt tilstandsgrad 1 i boligsalgsrapporten som var fremlagt i forbindelse med salget. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda tar utgangspunkt i de skisserte utbedringskostnadene på kr 350 000, og finner at det må gjøres et standardhevingsfradrag på omkring 30 %. Kjøper tilkjennes prisavslag med kr 245 000. Det er 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), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).