

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1000

28.11.2022

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – utmåling av prisavslag – standardhevingsfradrag – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Et rekkehus oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 5,33 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.20. I tilstandsrapporten var både takkonstruksjon og takteking gitt TG 1. Det ble opplyst at taket ble tekket om i 2006, og at det ikke var registrert tegn til skader. Etter overtakelsen opplevde kjøper lekkasje fra taket, og ved nærmere undersøkelser ble det avdekket at dampspærren var perforert ved etablering av downlights. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet avsto først kjøpers krav, men erkjente senere at boligen hadde en vesentlig mangel. Tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på kjøpers krav om prisavslag og erstatning. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr 550 000, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 703 373, krav om erstatning kr 104 891.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Boligen er et rekkehus i Trøndelag oppført i 1965.

I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst om følgende i tilstandsrapporten:

Takkonstruksjon – Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger. Det forutsettes at konstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. tenker da spesielt på dampspærre i himling og ventilering av konstruksjonen.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble registrert luftespalter i gesimskasse, slik at luftingen synes å være ivaretatt. Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av innvendig himling, uten å registrere synlige tegn til kondensproblemer eller skader på befaringsdagen. Misfarging i himling på wc opplyses å være fra tidligere takhatt og er av eldre dato. Ingen fukt ble påvist på befaringsdagen. TG 1

Taktekking – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Utvendig tak har pulttaks form, og taket er tekket med papp som opplyses å være fra 2006.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke foretatt befarings på taket, og TG er vurdert ut ifra etableringsår. TG 1

Renner, nedløp og beslag – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Renner og nedløp er oppført i metall fra 2014.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader, og vurderes å være i god stand. Avløpssystemet for taknedløpene er ikke vurdert. TG 1

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2018. På spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset "Ja" og opplyst:

I tidligere eiers egenerklæring (salgsoppgave 2018) står det: "Tidligere eier opplyste om skade i tak, men det ble utbedret ved forsikringssak, og tak ble teknet". Nåværende eier kjenner ikke til utettheter utover dette.

På spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsrapporter utarbeidet de siste 5 år, hadde selger krysset "Ja" og opplyst:

- Boligsalgsrapport fra 2017/2018

- Nåværende eier kontaktet forsikringsselskap i forbindelse med mulig lekkasje i tak. Det ble ikke registrert fukt eller følgeskader, og antydninger til lekkasje (gamle rennemerker) stammer sannsynligvis fra tekking av gjennomføring av gammel ventilator. Skaderapport fra mai 2019.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 330 000 ved kjøpekontrakt datert 11.2.20. Overtakelsen var avtalt til den 15.6.20.

Kjøper reklamerte til selskapet den 28.1.21, etter å ha oppdaget vann som lakk fra taket på kjøkkenet.

Kjøper kontaktet sitt forsikringsselskap, som sendte en takstmann til å foreta nærmere undersøkelser. Ved besiktigelsen ble det observert vanddrypp fra himlingen på kjøkkenet. Ved videre riving ble det avdekket kondensskader i taket. Årsaken ble antatt å være "*slitasje, eldre, trolig utett tak*".

Det ble videre fremlagt skadetakst fra T. Tak. Ifølge rapporten var årsak til lekkasjen trolig ikke knyttet til taktekkingen, da det var klare tegn til kondensering i overgang yttervegg og tak.

S. Takst AS har også gjennomført befarings, og fra deres rapport siteres:

Konklusjon:

S. Takst AS konkluderer med at takkonstruksjonen er feil oppbygget med tanke på luftespalten. Denne er etablert alt for lite samt at den ikke ble forhøyet når det ble bygget på et tilbygg på ytterligere 1,8m. Det er normalt ved eldre bygg at det erfaringsmessig er dårligere konstruksjon enn ved dagens byggemåte og det er et minimumskrav at man kontrollerer alle forhold før man setter i gang en dyr prosess som f.eks et tilbygg/påbygg/retekking. På samme måte legger man ikke flis på flis i et våtrom som er 20 år gammelt når membran også må byttes. Årsaken til kondenseringen og de skader som er oppstått er delvis på grunn av at bygget er gammelt, men og på grunn av samtlige innvendige punkteringer av dampesperren. Det er i senere tid (mellom 2012-2017) etablert 34 downlights i himling 2 etasje fordelt over stue og kjøkken. Samtlige downlights har perforert dampesperren som igjen har ført til fuktighet i en allerede lite luftet konstruksjon.

Med andre ord har konstruksjonen som ble bygget på 60 tallet noe lite lufting i utgangspunktet med fare for skader. Det ble ikke tatt hensyn til dette når tilbygget ble bygget på 80 tallet og man økte da sjansen for fuktskader. Konstruksjonen har vært berget over tiden på grunn av tett dampesperre i himling og på vegg, helt til tidligere eiere perforerte dampesperren. Etter da har konstruksjonen gradvis over siste år fått større og

større påkjenninger til det nå er blitt synliggjort.

Slik takkonstruksjonen fremstår i dag anbefales det sterkt å fjerne taktekking, taktro, isbjørnpapp og mest sannsynlig isolasjon der denne er skadet som er antatt over hele konstruksjonen. Omfanget av skadene/manglene er av svært vesentlig karakter da man må utføre store og omfattende tiltak av hele takkonstruksjonen.

Det ble innhentet pristilbud fra T. AS på kr 641 748. Kjøper oppga i tillegg utgifter til elektriker på kr 61 625.

Sekretariatet for Finansklagenemnda vurderte saken den 22.9.22, og kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Etter fradrag for standardheving og forlenget levetid, utmålte sekretariatet et prisavslag på kr 375 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har opprettholdt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., og har anført at det måtte gjøres et langt lavere fradrag i kjøpers krav om prisavslag etter avhl. § 4-12. Kjøper anførte videre at vilkårene for erstatningsansvar etter avhl. § 4-14 var oppfylt, ettersom selskapets avslag overfor kjøper måtte anses å være innenfor selgers kontrollsfære, jf. bl.a. LB-2004-26373.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 703 373. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for kostnader til juridisk bistand på kr 104 891 inkl. mva., og kostnader til takstmann på kr 6 000.

Selskapet avslo først kjøpers krav, men erkjente senere at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet oppga at de hadde besluttet å følge sekretariatets vurdering. Selskapet har bestridt at det var grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i saken utmål kr 375 000 i prisavslag for utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Begrunnelsen er som følger:

Da det foreligger mangelsansvar, har kjøper krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 641 748, samt kr 61 625 kostnader til elektriker. Det er også sannsynliggjort at kjøper har betalt kr 6 000 for en skaderapport. Sekretariatet finner at det bør gjøres et standardhevingsfradrag, da de aktuelle bygningsdelene bl.a. vil få fornyet levetid, samt reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. Se til sml. FinKN 2021-561.

I kjøpers nemnsanmodning av 13.10.22 er det anført at et standardhevingsfradrag på ca. 47% i denne saken er for høyt og bl.a. vist til følgende:

Ved fastsettelsen av standardhevingsfradrag etter levetidsbetraktninger må eiendommens standardnivå etter utbedringen sammenlignes med standardnivået forut for utbedringen. I foreliggende sak må hele takkonstruksjonen bygges opp på nytt som følge av mangelen.

Store deler av utbedringen gjelder bygningsdeler som har lang levetid uten behov for utskifting, herunder bl.a. innvendige takplater, isolasjon, undertak, downlights mm. Det vises i den forbindelse til et utdrag av Sintef Byggforskserien som anslår utskifting- og vedlikeholdsintervaller for ulike bygningsdeler.

Når det gjelder faste himlinger (takplater), er det til eksempel ikke fastsatt noe utskiftingsbehov, kun vedlikeholdsbehov (maling) hvert 10-20 år, se side 7. Utbedring av bygningsdeler som i utgangspunktet ikke har behov for utskifting, kun små vedlikeholdstiltak, vil derfor ikke representere en fordel for kjøper, og vil ikke gi huset et bedre standardnivå enn det kjøper hadde grunn til å regne med ved kontraktsinngåelsen.

Det vi står igjen med, og som kan være relevant ved standardhevingsfradraget, er oppbyggingen av den utvendige takflaten. I tilbudet fra T. AS (bilag 13 til klagen) består selve oppbyggingen av flere forskjellige deler, der dette er priset til totalt kr 130 584,77 eks. mva. Klager er av den oppfatning at det kun er taktekingen som er relevant ved beregningen av et eventuelt standardhevingsfradrag. Det vises i den forbindelse til Sintef Byggforsk side 8 der det er fastsatt et omleggingsintervall på gjeldende asfaltbelegg hvert 15-35 år.

De øvrige delene av utbedringen vil imidlertid, slik klager ser det, ikke utgjøre en fordel for kjøper all den tid disse bygningsdelene må antas å holde gjennom bygningens levetid uten utskiftingsbehov. Dette må tas i betraktning ved fastsettelsen av standardhevingssfradraget.

Nemnda er enig med sekretariatet i at beregningen av fradrag for forlenget levetid/utsatte vedlikeholdskostnader til en viss grad vil være skjønnsmessig, men har i denne saken kommet til at fradraget er satt noe høyt. Taktekingen hadde en oppgitt forventet levetid på 15-35 år, og bygningsdelen var kun 14 år gammel på kjøpstidspunktet. Utbedring som skjer som ledd i retting av mangler eliminerer heller ikke fremtidige vedlikeholds- og utskiftingsbehov, men skyver slike behov ut i tid. Det vises her bl.a. til lagmannsrettens betraktninger i LH-2021-151306, som også har overføringsverdi til vår sak:

Tingretten la ved fastsettelse av prisavslag til grunn at utbedringen av yttervegger, yttertak og bindingsverk vil koste kr 5 000 000. De nødvendige utbedringer omfattet legging av nytt yttertak, herunder ny takteking, nye tak-/gesimsbeslag, ny ytterkledning på huset og utskifting av skadede deler av bindingsverket.

Tingretten skjønnsmessige vurdering var at fordelene forbundet med utbedringene beløp seg til kr 200 000.

Lagmannsretten er enig i tingrettens vurdering og kan i hovedsak slutte seg til dens nærmere begrunnelse (...).

Boligen var knappe 15 år da salget skjedde. Fremtidig utskifting av takteking, eventuell utskifting av utvendig kledning og reisverk ville under normale omstendigheter ligget langt frem i tid. Den utbedring som skjer som ledd i retting av manglene, eliminerer ikke fremtidige vedlikeholds- og utskiftingsbehov, men skyver slike behov ut i tid. Fordelen består i all hovedsak i tidsforskyvningen. En beregning av den økonomiske verdien på salgstidspunktet av en slik tidsforskyvning (nåverdien) vil måtte ta hensyn rente-effekten. Den fremtidige fordelene må neddiskonteres. Om man – eksempelvis – legger til grunn at en takteking med normal levetid på 35 år skiftes ut etter 15 år som følge av mangler, skyves det forventede fremtidige utskiftingsbehovet 15 år ut i tid som følge av utbedringen; fra 20 til 35 år. Legges det videre til grunn at skifte av takteking koster kr 500 000 (i verdifaste kroner) og en realrente på 2,5 % p.a. som foreslått i Justis- og beredskapsdepartementets høringsnotat av 5. oktober 2021 vedrørende ny forskrift om kapitaliseringsrente etter skadeserstatningsloven, utgjør den økonomiske verdien av tidsforskyvningen på salgstidspunktet kr 100 000. Dess lengre vedlikeholdsintervall dess større er rente-effekten.

Noen standardheving som følge av retting utover det som knytter seg til forlenget levetid, er ikke sannsynliggjort.

Nemnda bemerker at selskapet heller ikke har imøtegått kjøpers konkrete argumenter tilknyttet standardhevingssfradraget i nemndsansmodningen. Nemnda har likevel merket seg selskapets anførsler på dette punktet i klagesvaret av 11.7.22:

Både takteking og konstruksjon vil fornyes og byttes ut dersom utbedringsmetodene i skaderapporten legges til grunn. Det vil slik vi ser det innebære en vesentlig standardheving, ettersom takkonstruksjonen er fra byggeår og taktekingen var moden for rehabilitering/utbedring ved avtaleinngåelsen. Ny takteking og ny takkonstruksjon vil også gi fornyede garantier overfor håndverker som ikke var en del av avtalen slik den ble inngått med selger grunnet bygningsdelenes alder.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 550 000, inkludert utgifter til sakkyndig, jf. avhl. § 4-12.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet viser til at det i nemndsansmodningen er anført at kostnaden til advokat er pådratt som en følge av selskapets avvisning av kjøpers krav, og dermed ligger innenfor selgers kontrollsfære. Om dette har selskapet i klagesvaret uttalt følgende:

Avhendingsloven § 4-14 regulerer kjøpers rett til erstatning for direkte tap som følger av mangelen. Selgers ansvar etter § 4-14 omfatter imidlertid ikke forhold hvor årsaken til tapet ligger utenfor selgers kontroll, og

som det ikke er rimelig å forvente at han kunne ha regnet med på avtaletiden eller senere unngått følgende av, jf. avhendingsloven § 4-5, første ledd.

Det dreier seg om en skjult mangel, der årsaken til forholdet ligger utenfor selgers kontroll. Det fremgår av juridisk teori og forarbeider at skjulte mangler vil være en hindring utenfor selgers kontroll, slik at selger er fri for ethvert erstatningsansvar etter avhendingsloven § 4-14, jf. Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) side 109.

Selskapet kan ikke se at det foreligger grunnlag for å dekke erstatningspostene som kreves. Klager har heller ikke godgjort hvorvidt de får dekt juridisk bistand gjennom rettshjelpsdekning i andre type forsikringer.

Flertallet bemerker at kjøper i etterkant av klagesvaret ikke kan ses å ha kommentert spørsmålet om annen rettshjelpsdekning. Det er heller ikke fremlagt omkostningsoppgave som viser hvilket konkret økonomisk tap som har oppstått på kjøpers hånd, og som søkes dekket som erstatning av selskapet etter avhl. § 4-14.

Flertallet viser uansett til at avhl. § 4-14 angir at det er "*mangelen*" som må ligge innenfor selgers kontrollsfære, slik tilsvarende gjelder for "*forsinkelse*" etter avhl. § 4-5. Pådratte advokatkostnader er i dette tilfellet følger av en mulig mangel – og ingen mangel i seg selv. Slik saken er fremstilt i nemndsansmodningen, er det for flertallet likevel ikke utelukket at kjøper på annet rettslig grunnlag kan ha krav på erstatning for disse eventuelle følgekostnadene. Flertallet har dog ikke foranledning til å gå nærmere inn på dette.

Endelig kan det i denne saken stilles spørsmål ved om mangelsforholdet i det hele tatt ligger innenfor selgers kontrollsfære. Riktignok uttaler Takstfirma S. følgende i sin rapport:

Det er i senere tid (mellom 2012-2017) etablert 34 downlights i himling 2 etasje fordelt over stue og kjøkken. Samtlige downlights har perforert dampspærren som igjen har ført til fuktighet i en allerede lite luftet konstruksjon.

Samtidig fremgår det i rapporten at feilen har sin egentlige opprinnelse i en eldre feilkonstruksjon:

Takstfirma S. AS konkluderer med at takkonstruksjonen er feil oppbygget med tanke på luftespalten. Denne er etablert alt for lite samt at den ikke ble forhøyet når det ble bygget på et tilbygg på ytterligere 1,8 m. Det er normalt ved eldre bygg at det erfaringsmessig er dårligere konstruksjon enn ved dagens byggemåte og det er et minimumskrav at man kontrollerer alle forhold før man setter i gang en dyr prosess som f.eks et tilbygg/påbygg/reteking. På samme måte legger man ikke flis på flis i et våtrom som er 20 år gammelt når membran også må byttes. Årsaken til kondenseringen og de skader som er oppstått er delvis på grunn av at bygget er gammelt, men og på grunn av samtlige innvendige punkteringer av dampesperren.

Ved samvirkende årsaker må det foretas en vurdering av hva som totalt sett må anses som hovedårsak til mangelen. Slik saken er opplyst, finner flertallet at den opprinnelige konstruksjonsfeilen må anses som hovedårsak til feilen. Denne må anses som en skjult mangel og utenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14.

Flertallet har etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhendingslovas bestemmelser i denne saken.

Mindretallet – Norman – bemerker:

Mindretallet har funnet spørsmålet om erstatning for advokatkostnader vanskelig. Spørsmålet er om årsaken til mangelen ligger innenfor selgers kontrollsfære. Det vises til følgende uttalelser fra Takstfirma S.:

Årsaken til kondenseringen og de skader som er oppstått er delvis på grunn av at bygget er gammelt, men og på grunn av samtlige innvendige punkteringer av dampesperren. Det er i senere tid (mellom 2012-2017) etablert 34 downlights i himling 2 etasje fordelt over stue og kjøkken. Samtlige downlights har perforert dampspærren som igjen har ført til fuktighet i en allerede lite luftet konstruksjon.

Med andre ord har konstruksjonen som ble bygget på 60 tallet noe lite lufting i utgangspunktet med fare for skader. Det ble ikke tatt hensyn til dette når tilbygget ble bygget på 80 tallet og man økte da sjansen for

fuktskader. Konstruksjonen har vært berget over tiden på grunn av tett dampsperre i himling og på vegg, helt til tidligere eiere perforerte dampspærren. Etter da har konstruksjonen gradvis over siste år fått større og større påkjenninger til det nå er blitt synliggjort.

Slik mindretallet leser dette har den latente svakheten i form av mangelfull lufting av takkonstruksjonen ikke materialisert seg før selger perforerte dampsperreduken med 34 hull for downlights i taket. Det vises til at Takstfirma S. uttaler at *"Konstruksjonen har vært berget over tiden på grunn av tett dampsperre i himling og på vegg, helt til tidligere eiere perforerte dampspærren"*.

Mindretallet oppfatter dette slik at det er sannsynliggjort at de 34 hullene i dampspærren var en nødvendig betingelse for skadene som oppsto. Perforeringen av dampspærren har etter mindretallets syn vært en så vesentlig årsak i det samlede årsaksbildet at det er naturlig å knytte ansvar til den. Når selger har utført dette arbeidet må denne delen av årsaken til mangelen ligge innenfor selgers kontroll. Da årsaken til mangelen ligger delvis innenfor selgers kontroll, finner mindretallet det rimelig at selger svarer for en skjønnsmessig andel av advokatkostnadene. Mindretallet går ikke nærmere inn på utmålingen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).