

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1065

13.12.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

33 år gammel enebolig – taklekkasje – feil ved garasje – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 7 310 000, og overtatt av kjøper den 10.4.21. Tak og garasje var fra byggeåret og ble gitt TG 2. I tilstandsrapporten ble det opplyst at yttertaket ikke var inispisert, ettersom det var dekket av snø på befaringstidspunktet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper taklekkasje og skjevheter ved garasjen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at forholdene var ukjente for selger, og at det var tale om eldre bygningsdeler. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 318 312.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje og skjevheter ved garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på Østlandet oppført i 1988.

Fra opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapport hitsettes:

Det er parkering i dobbeltgarasje med elbillader fra 2019. Øvrig parkering etter områdets bestemmelser.

(...)

Takkonstruksjon – Enebolig

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein fra byggeperioden. Takrenner, beslag, nedløp m.m. byggeperioden. (...)

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til isolering. Eldre takstein, beslag, takrenner, nedløp m.m fra byggeperioden. Takstmannen har ikke inispisert yttertaket - tildekket med snø på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

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

Alder samt de påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

TG:2

(...)

Garasje

Asfaltert dekke. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med trepanel fra byggeperioden. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein fra byggeperioden. Vippeporter i tre fra byggeperioden.

Takstmannen har ikke inspisert yttertaket - tildekket med snø på befaringstidspunktet. Det ble registrert misfarging på undertaket. Enkelte oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt, det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Alder samt påpekte forhold er lagt til grunn ved tilstandsvurderingen.

TG:2

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1999. Det ble ellers ikke gitt opplysninger i skjemaet av betydning for de forholdene denne saken gjelder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 310 000 og overtatt av kjøper den 10.4.21.

Den 4.10.21 fremsatte kjøper reklamasjon over bl.a. lekkasje fra tak og konstruksjonssvikt ved garasjen.

Kjøper innhentet en fagkyndigrapport hvor det bl.a. fremgikk:

TAK

Eier har opplevd fukt innvendig i himling på to soverom i forbindelse med nedbør. Undertegnede har befart taket utvendig og soverom innvendig. Taket har takstein i betong. Mønet er bygget opp med mønestokk, profilerte mønebånd og mønepanner. Undertaket er luftet med folie/membran som er lagt over sløyfene. Undertaket er forøvrig utført i sutaksplater. På hagesiden er mønebånd og membranen som fuktsikrer undertaket gått i oppløsning. I tillegg er mønestokken løs. Årsaken er etter mitt skjønn manglende vedlikehold. Innvendig observeres stedvis mindre overflateskader i (Takess) himlingsplater.

(...)

Forslag til utbedring:

Mønestokken, mønebåndet og mønepannene må fjernes. Ny luftespalte må etableres. Nytt mønebånd og mønestokk monteres. Mønepanner remonteres. Innvendig må man fjerne ødelagte himlingsplater. I den forbindelse må det undersøkes om det er våt isolasjon. Hvis det avdekkes våt isolasjon må denne byttes. I praksis betyr det i så fall at himlingen må rives sammen med dampsperre og isolasjon. (Det er ikke fjernet Takess på denne befaringen).

(...)

Sum inkl. mva. kr 87 535

(...)

GARASJE

Eier opplever at garasjeportene er vanskelig å lukke/åpne grunnet skjevheter. Det måles (med laservater) et loddavvik på opptil 25 mm. på ca. 210 cm. Garasjen har dobbel port med midtstolpe. Skjevhetene har sannsynligvis oppstått over tid og som følge av svak konstruksjon. En diagonalavstivning vil på en vegg gi betydelig avstivning. Dette er ikke mulig på en vegg med to kjøreporter. Hvis garasjen fortsetter å bevege seg ut av lodd vil problemet tilta.

Forslag til utbedring:

Demontere portene. Løsne midtstolpen fra takstolen, men sørge for å understøtte mens dette utføres. Benytte solide jekkestropper for å trekke garasjen opp i lodd. Konstruere ny midtstolpe som monteres i lodd og forankres godt i betongen på gulvet og til takstolen. For å hindre at garasjen går ut av lodd igjen bør det tilpasses to stykk 15 mm. finér på hele veggene som limes og skrus forsvarlig på bindingsverket. Dette vil gi avstivning. Til slutt remonteres portene.

Sum inkl. mva. kr 48 312,50

Kjøper innhentet pristilbud fra A. AS for nytt tak på kr 270 000.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger har opplyst til selskapet at de ikke er kjent med verken lekkasje fra tak eller feil ved garasje, utover det som er opplyst ved salget. Selger har ikke gjort noe med disse bygningsdelene i sin eiertid, og har heller aldri opplevd problemer.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger og takstmann måtte ha vært kjent med de anførte feilene slik at opplysningssvikten var misligholdt, og at det samlede avviket var vesentlig. Kjøper påpekte at lekkasjen oppsto kort tid etter overtakelsen ved første kraftige regnfall, og selger kunne ikke ha vært ukjent med dette.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 318 312, samt erstatning for kjøpers tap, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at forholdene var ukjent for selger, og at det var tale om eldre bygningsdeler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ingen holdepunkter for mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje og skjevheter i garasjen.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene, og nemnda kan ikke se at det i sakens dokumenter er holdepunkter for at selgers tilbakemelding er uriktig. Nemnda viser til at det tok forholdsvis lang tid før kjøper selv funksjonstestet garasjen og oppdaget forholdet. Videre er det ikke fremlagt dokumentasjon som kan belyse utfordringene ved åpning og lukking av garasjen, og det er på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling vanskelig å legge til grunn at selger "måtte kjenne til" forholdet. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at hva gjelder takstmannens forhold, så fremgår det ikke av hans mandat at funksjonstesting av garasjen skulle foretas, og det er heller ikke sannsynliggjort at det forelå omstendigheter som ga ham grunn til nærmere undersøkelser av garasjen.

Når det gjelder taket, så har selger også på dette punktet bestridt kjennskap til lekkasjer eller symptomer på slike i sin eiertid. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene.

Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er etter nemndas syn heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum:

I denne saken har takstmannen estimert utbedringskostnadene til kr 135 847. Kjøper har også fremlagt et pristilbud på kr 270 000 knyttet til arbeidene ved taket. Den store forskjellen mellom anslagene er ikke nærmere begrunnet av kjøper, men sekretariatet antar at dette skyldes utbedringsmetoden. Slik vi forstår takstmannen så er det estimert en lokal utbedring av taket. Iht. retts- og nemndspraksis så er det rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som skal legges til grunn i mangelsvurderingen. Vi kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at dette utgangspunktet skal fravikes i denne saken. Estimerte kostnader fra takstmannen

utgjør under 2 % av kjøpesummen. Etter vårt syn er dermed avviket for lite i forhold til sjiktet på 3-6 % som i tidligere praksis har blitt ansett tilstrekkelig. Vi kan heller ikke finne tunge kvalitative momenter som allikevel skulle tilsi at vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Det vises til at tak og garasje var fra byggeåret, 1988. Slit og elde tilsier at vedlikehold og oppgraderinger måtte anses påregnelig på kort sikt. Dette underbygges nettopp av opplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten hvor bygningsdelene også ble tilstandsvurdert til TG 2 – som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. (...)

Nemnda er enig i dette. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).