

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-121

3.2.2022

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

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

Feil ved 51 år gammelt tak – manglende lufting – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Et rekkehus i Fredrikstad kommune oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.11.19. Kjøper reklamerte den 9.3.21 over kondensproblemer i takkonstruksjonen. Kjøper anførte at takstmannen som utformet tilstandsrapporten ved salget kjente eller måtte kjenne til problemene ved takkonstruksjonen, og at boligen var i vesentlig dårligere stand. Det ble bl.a. vist til at feilen skyldtes konstruksjonsfeil og at utbedringskostnadene var høye. Selskapet avslo kravet, og anførte at takstmannen hadde vurdert taket i tråd med sitt mandat, og at det var påregnelig med kostnader til utskifting og oppgradering. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 520 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/kondens i takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er et rekkehus i Fredrikstad kommune oppført i 1968.

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

Boligen er modernisert/oppgradert de siste årene og innehar en bra standard. Ny kledning på inngangsveggen i 2016, flere nyere vinduer og malt utvendig i 2019. Kjøkkeninnredning er fra 2004 og nytt bad i 2015.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Takkonstruksjon – Rekkehus

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Takkonstruksjon av typen pult-tak. Ikke loft.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tg 2 pga alder. TG 2

Taktekking – Rekkehus

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med papp/folie.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ytter-taket er kontrollert fra bakkenivå. Taket har normal slitasje. TG 2

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset "*nei*". På spørsmål om det hadde vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "*ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*" og redegjort dette nærmere med:

Byttet inngangsparti i 2017. Det gjaldt vindu i soverommet på øverste plan og ytterdør. Det ble også satt nykledning og isolert på nytt på fasaden mot øst. Byttet parket på begge soverom og på kjøkken i 2019.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.11.19, og overtatt av kjøper den 20.12.19.

Kjøper oppdaget vinteren 2021 at det var kondensproblemer i takkonstruksjonen. Kjøper innhentet en skaderapport utarbeidet av takstmann F.:

Konklusjon

Takkonstruksjon

Utførelse av ventilering for takkonstruksjonen må kartlegges nøye ved ytterligere åpning flere steder. Det må åpnes for fuktkontroll i takkonstruksjon og isolering flere steder, samt at konstruksjonen må tørkes ut. Mest sannsynlig må taket i helhet åpnes fra oversiden for fjerning av fuktig/våt isolasjon, bytting av oppforing og undertak samt god uttørking av konstruksjonen. Legging av ny oppforing/luftesjikt samt nytt undertak og takteking.

Ny isolering 20cm, nye lekter 48*48mm, rupanel 18*120mm, ny takteking med Topsisafe kullsort. Nye beslag, sider.

Kostnad for åpning, uttørking og bytting av undertak og takteking er estimert til kr: 196.000,- inkl mva.

Alternativ utbedr

Trekonstruksjon vil muligens kunne tørkes ut, men det er stor sannsynlighet for at det kan oppstå sopp/muggdannelse som følge av fukt over tid i isolasjonen. Dette vil kunne føre til vesentlig forhøyet innhold av sopp/muggsporer i inneluften med dårlig/helseskadelig inneklima.

Himling/vegger inne

Det er mindre svelling i enkelte skjøter samt en del merker fra fuktavrenning inne på panelbord i himling, og merker etter fuktavrenning på vegger. Himling og vegger må vaskes og males med et toppstrøk.

Estimert kostnad komplett maler kr: 40.000,- inkl mva.

Totalt estimat begge poster kr: 236.000,- inkl mva.

Denne rapporten er ikke uttømmende og andre forhold kan avdekkes ved ytterligere kontroll.

Kjøper har senere fremlagt pristilbud hvor det fremgikk at taket kunne utbedres for til sammen kr 520 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ble identifisert med takstmann, og at takstmannen kjente eller måtte kjenne til problemene med takkonstruksjonen ved boligen. Det var ikke takets alder som var årsaken til skaden, men en opprinnelig konstruksjonsfeil ved taket. Dette var ikke påregnelig, og utgjorde et vesentlig avvik ved boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 520 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at takstmannen ikke kjente eller måtte kjenne til feil ved taket, og viste til at takstmannen hadde vurdert taket i tråd med sitt mandat, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte selskapet at det ikke foreligger et vesentlig avvik ved eiendommen, da det måtte anses som påregnelig med utskiftninger og oppgraderinger på et gammelt tak, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til feil ved taket, jf. avhl. § 3-7. Videre konkluderte sekretariatet med at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, bl.a. på bakgrunn av takets alder og opplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet kondens/fukt i takkonstruksjonen på et rekkehus oppført i 1968.

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da kjøper identifiseres med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget. Det er fremholdt at takstmannen kjente eller måtte kjenne til de mangelfulle forholdene. Nemnda bemerker at boligen har pult-tak og følgelig ikke loft, jf. tilstandsrapporten side 9. Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet vil vise til at de forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep. Takstmannen opplyste at taket på boligen var eldre og av den grunn ble det gitt tilstandsgrad 2.

Hvor synlige de anførte forholdene må ha fremstått på befaringstidspunktet, er vanskelig å vurdere slik saken er presentert. Det bemerkes at takstmannens befaring ble gjennomført i 2019, mens kjøper avdekket forholdet i 2021. Reklamasjonsrapporten uttaler seg videre ikke om hva takstmannen måtte ha kjent til etter sin befaring.

Nemnda er enig i dette, og har altså som sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerker:

Flertallet bemerker at kjøper innledningsvis opplyste for Finansklagenemnda at utbedringskostnadene utgjorde kr 236 000, men dette er senere korrigert og vist til at relevante utbedringskostnader er kr 520 000. Flertallet bemerker at økningen i de nødvendige utbedringskostnadene er noe uforklart. Men da det ikke har avgjørende betydning for vurderingen, finner flertallet ikke grunn til å ta endelig stilling til utbedringskostnadenes størrelse. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er uansett klart oppfylt så lenge disse utgjør minst kr 236 000, som er det laveste anslaget som har vært fremsatt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen, siteres fra sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet er av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter. Det dreier seg om en 51 år gammel bolig, hvor det ikke ble gitt opplysninger om oppgraderinger av taket siden byggeår. Det gikk videre frem av tilstandsrapporten at takkonstruksjonen ble gitt TG 2 pga. alder, og taktekingen var innenfor det intervall hvor det var påregnelig med utskiftning av bygningsdelen. Etter dette kan det utledes at det foreligger usikkerhet tilknyttet takets standard, og man som kjøper må basert på disse opplysningene ha en forventning om at taket må utbedres innen nær fremtid, se bl.a. FinKN 2016-332 og FinKN 2016-481.

Kjøper har fremholdt at til tross for at taket er eldre, kunne det ikke forventes kondens/fukt pga. konstruksjonsfeil. Det vises for sammenligning til nemnda sin vurdering i FinKN 2016-415, hvor det ble uttalt:

"Selv om det dreier seg om en konstruksjonsfeil som har vært til stede hele tiden, er det ikke uten videre gitt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Huset var 33 år gammelt da det ble solgt og selv om et yttertak normalt har lengre levetid, må en kjøper likevel regne med at det kan oppstå ulike utbedringsbehov i nærmeste fremtid."

Det vises videre til FinKN 2013-563 hvor nemda uttalte at:

"Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene."

Selv om utbedringsarbeidene er inngripende og kostnadene i prosent av kjøpesum viser seg å være store i foreliggende sak, har likevel kommet til at det kvalitative avviket ikke er vesentlig større enn den risikoen for skader som forelå ved salget. Ut fra de opplysninger som da ble gitt om boligens alder sammenholdt med TG 2, er sekretariatet av den oppfatning at det var påregnelig at det kunne påløpe betydelige kostnader til utbedring av taket på kort sikt. Allerede oppstått svikt med skjulte følgeskader kunne heller ikke utelukkes.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Selv om utbedringskostnadene er høye, kan flertallet i lys av de risikoopplysninger som var gitt om taket og takkonstruksjonen ikke se at misforholdet mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med var utvilsomt, jf. Rt. 2010 s. 103.

Det foreligger etter flertallets syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerk:

Mindretallet har under tvil kommet til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at skadeomfanget er meget omfattende og at utbedringskostnadene iht. fremlagte pristilbud utgjør ca. 20 % av kjøpesummen.

Mindretallet legger til grunn at den bærende takkonstruksjonen er en bygningsdel som er ment å vare byggets levetid. Det er kun taktekingen som har et anbefalt utskiftingsintervall på 15-35 år. Taktekingen og takkonstruksjonen var av takstmannen gitt TG 2 utelukkende på grunn av høy alder. Det var samtidig opplyst at taktekingen kun hadde normal slitasje, og verken selger eller takstmann hadde observert tegn til fukt/lekkasjer eller andre funksjonssvekkelser, ettersom det ikke ble gitt konkrete risikoopplysninger knyttet til dette i tilstandsrapporten eller i egenerklæringsskjemaet. Mindretallet er av den oppfatning at kjøper med rimelighet kunne forvente at takkonstruksjonen og taktekingen hadde tilfredsstillende funksjonsevne alderen tatt i betraktning, ettersom en lekkasje fort ville ha blitt synlig som følge av at det var et pulttak uten kaldloft. Når det gjelder selve taktekingen måtte kjøper likevel påregne at denne plutselig kunne svikte pga. antatt svært høy alder. Skadeomfanget her er imidlertid langt større enn det som må anses påregnelig ut fra det samlede opplysningsbildet. Det vises til at taket er konstruert uten tilstrekkelig lufting slik at det oppstår kondens i hele takkonstruksjonen. Mindretallet legger til grunn at manglende lufting er en konstruksjonsfeil som utgjør et avvik fra det som var akseptert byggeskikk på byggetiden, og at det er konstruksjonsfeilen som har medført det store omfanget av fukt og råteskader i takkonstruksjonen. Et slikt avvik tilsier en senket vesentlighetsterskel, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 191. Det store skadeomfanget som konstruksjonsfeilen har ført til, illustreres også til en viss grad av at ca. 90 % av utbedringskostnadene knytter seg til utbedring av kondensskadene på takkonstruksjonen, og at kun ca. 10 % av utbedringskostnadene knytter seg til utbedring av selve taktekingen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).