

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-557

23.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – skifertaktekking fra 2011 (TG 1) – avhl. § 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Grimstad kommune oppført i 1938 ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.18. Det ble opplyst ved salget at taket var tekket med skifer fra 2011 (TG 1), og at det samtidig var lagt nye lekter og sløyfer. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og det ble bemerket ingen synlig isolasjon, og ingen utlufting. Litt over to og et halvt år etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje gjennom taket på boligen. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 356 454, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Grimstad kommune oppført i 1938.

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

Alle byggene unntatt den eldste garsjen har det samme flotte skifertaket.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Taket er av type valmtak med kinavipp. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord, har dim. betydelig mindre enn dagens krav. Ingen synlig isolasjon. Ingen utlufting av øverloft, må utbedres. Gamle fuktmerker ved pipe. Er som forventet ut i fra alder.

Taktekkingen var vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Taket er tekket med skifer fra 2011, undertak består av bord. Nye lekter, sløyfer ble også montert i nevnte år.

Her er enkelte knekte skifer, skal i følge eier utbedres omgående.

Renner, nedløp og beslag var også vurdert til TG 1:

Renner er i plastbelagt stål i fra 2011, virker ok.

TG: 1

Bly ved pipebeslag er moden for utskifting.

TG: 2

Skifte bly på pipebesalg.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til "utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?". Selger hadde videre krysset av "Ja - kun av faglærte"

på spørsmål om kjennskap til "*utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?*". Det var opplyst at arbeidene var utført av "*Snekker (navn)*". På spørsmål om hva som var utført, opplyste selger:

Skiftet skifer, takpapp og lektere for 6 år siden.

Hagestue, garasje og kontor bygget nytt i 2010

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.12.17, og overtatt av kjøper den 1.2.18.

Kjøper har forklart at de i desember 2020 avdekket at det rant vann ut på baksiden av takrenne ved takflaten over inngangspartiet, og at maling flasser av fra gesimsbordene på undersiden av takutspringet. Det ble reklamert til selskapet 15.1.21.

Kjøper engasjerte deretter fagkyndig til å undersøke taket. Det hitsettes fra rapport datert 30.12.21:

Yttertak over inngangspartiet har mindre takvinkel enn det som er anbefalt for skifertekking (minst 22 grader). Takvinkelen på nedre del er kun ca. 10 grader, mens den ellers er ca. 15 grader. Denne "kneken" på takflaten medfører større åpninger mellom skifersteinene, og enda større vannmengder inn på undertaket.

I tillegg er undertaksbelegget ikke ført tilstrekkelig langt ned og utenfor taktroen.

Dette har medført oppfukning og råteskader på partier av taktro, sperreender og gesimsbord.

Etter vår oppfatning er full omlegging av taket nødvendig.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra B AS på kr 356 434 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde 9 % av boligens kjøpesum. Det var tale om en bygningsdel som var 6 år gammel på tidspunktet for avtaleinngåelsen, og det ble ikke gitt negativ omtale av taktekking i tilstandsrapporten eller egenerklæringen.

Kjøper har krevd prisavslag på kr 356 454, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, det ble gitt helt konkrete opplysninger om utbedringsbehov, og det ble opplyst om "*dimensjoner betydelig mindre enn dagens krav*". Selv om det dreide seg om en konstruksjonsfeil, var det ikke uten videre gitt at det forelå et vesentlig avvik. Huset var mer enn 80 år gammelt da det ble solgt, og selv om et yttertak normalt har lengre levetid, kunne det oppstå ulike utbedringsbehov i nærmeste fremtid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet taklekkasje på en enebolig oppført i 1938. Det var ved salget blant annet opplyst om at taket var tekket med skifer fra 2011 samt at "*nye lekter, sløyfer ble også montert i nevnte år*". Taktekkingen var i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 1, mens takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 2 samtidig som det var gitt enkelte risikoopplysninger om denne.

Nemnda deler sekretariatets vurdering av at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 356 454, noe som utgjør cirka 9 % av boligens kjøpesum.

Fra sekretariatets vurdering siteres videre:

Sekretariatet har funnet saken tvilsom. Det er opplyst om at takkonstruksjonen ikke hadde synlig isolasjon, samt "ingen utlufting av øverloft" og at dette måtte gjøres noe med. Det var også opplyst om at konstruksjonen hadde dimensjoner betydelig mindre enn dagens krav. Imidlertid var det ikke nærmere presisert hvilken betydning denne observasjonen ville ha for takets funksjon og levealder. Hva gjelder taktekkingen var den vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 og opplyst tekket med skifer fra 2011. Samme år var det montert nye sløyfer og lekter.

Opplysningen om manglende utlufting og at dette måtte gjøres noe med, er en klar oppfordring til kjøper om at det måtte utføres tiltak. At det ikke var synlig isolasjon er etter sekretariatets vurdering også en risikopplysning, ettersom det ikke var avklart om dette fantes på taket. På den andre siden er det lagt takstein av faglært ca. seks år før boligen ble solgt, slik at denne delen av taket, måtte kjøper kunne forvente at ville holde i lang tid.

Ettersom det var opplyst om manglende lufting, var det ikke upåregnelig at avdekke fukt og/eller fuktskader. Imidlertid er det avdekket for liten vinkel på takflaten samt at undertaksbelegget ikke er ført tilstrekkelig langt ned. Dette har medført råteskader og oppfukting av konstruksjonen. På denne bakgrunn er det påkrevd med full omlegging av taket.

I FinKN 2014-004 vurderte nemnda en sak med en lignende problemstilling. Kjøper avdekket fukt- og råteskader på både gammel og ny del av fritidsboligen. Partene var uenige om det forelå en vesentlig mangel. Nemnda uttalte:

"Nemnda vil her først bemerke at kjøperne ikke kan gjøre gjeldende mangel ved taket på gammel del av hytta eller ved pipebeslaget. Opplysningene i boligsalgsrapporten innebærer at kjøperne måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedring av disse. Det som senere er avdekket, går ikke ut over det som kjøperne måtte være forberedt på. Saken stiller seg imidlertid annerledes for taket på ny del av hytta. Dette var 14 år gammelt ved kjøpet, og kjøperne måtte kunne regne med at det var uten slike feil som senere er avdekket."

Tilsvarende må gjelde i vår sak, da det var påregnelig å måtte foreta visse tiltak, sett hen til opplysningene som var gitt i forkant av salget. Imidlertid er en fullstendig omlegging av taket av et helt annet omfang enn det kjøper ble forespeilet. Det vises til nemndas uttalelse i FinKN 2017-421:

"Nemnda bemerker for øvrig at det å måtte skifte hele taket på den ene siden av huset er et så omfattende tiltak at det i seg selv er et argument for at det strenge vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt. Nemnda er etter dette kommet til at mangelen innebærer at det foreligger et vesentlig avvik."

Takstein som var seks år på salgstidspunktet er upåregnelig å måtte legge om igjen kort tid etter kjøpet.

Det foreligger etter dette en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

I likhet med sekretariatet har nemnda funnet saken tvilsom, men nemnda har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Som det fremgår over, er utbedringskostnadene opplyst å være kr 356 454 inkl. mva. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Slik vi forstår beskrivelsen av utbedringsarbeidene er det skifertekkingen, sløyfene, lektene og takpappen som må fjernes for å utbedre skadene. Taktro av rupanel må demonteres. Det er beregnet å kunne gjenbruke 50 % av skifertaksteinene. Dette er etter vår forståelse arbeider som kjøper ble opplyst at var utført av faglærte seks år tidligere.

Imidlertid skal det monteres ny gesims og pannebord og det skal besørges lufting. Dette hadde kjøper fått opplysninger om at måtte utføres, slik at dette ikke kan være noen uventet kostnad for kjøper. Følgelig var

fuktskader av et visst omfang ikke helt upåregnelig. Dette må komme til fradrag i prisavslaget. Det var også opplyst at det var nødvendig å skifte pipebeslaget. Dette må også komme til fradrag.

Sekretariatet fastsetter etter dette prisavslaget skønnsmessig til kr 250 000, samt forsinkelsesrenter.

Nemnda slutter seg til sekretariatets skønnsomme utmåling. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 250 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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