

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-662

26.7.2022

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

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

Feil ved 8 år gammelt tak – underdimensjonering – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-19.

En enebolig i Nes kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 2,505 mill., og overtatt av kjøper den 31.10.20. Ved salget ble det opplyst at taket var skiftet i 2012 av faglært firma, og taktekkingen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det ble ikke satt tilstandsgrad på takkonstruksjon grunnet manglende tilkomst, men takstmannen opplyste at taket ifølge eier var etterisolert i 2012. Etter overtakelsen avdekket kjøper råteskader i takstoler og bærebjelker, samt at taket var underdimensjonert. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det ikke var dokumentert et avvik fra byggeforskrifter fra boligens byggeår, samt at det var reklamert for sent vedrørende dimensjoner på lekter. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 370 255, takstkostnader kr 20 082, og forsinkelsesrente regnet fra 24.4.21.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Nes kommune oppført i 1957, påbygget på 90-tallet.

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

Enebolig med dobbelgarasje, to uthus og drivhus, alt på 1,4 mål solrik og flat tomt!

(...) Taket ble skiftet i 2012.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Utvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt med behov for overflatebehandling/maling av fasader. Flere oppgraderinger er utført av nåværende eier og flere oppgraderinger/utskiftninger kan likevel påregnes på sikt med bakgrunn i bl.a. alder og forventet levetid for flere av bygningsdelene. Takkonstruksjonen og krypkjeller var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det tas forbehold om evt. konstruksjonsmessige avvik, fukt- og råteskader i krypkjeller og takkonstruksjon.

Bygning generelt

Beskrivelse: Enebolig fra 1957 oppført i laftet konstruksjon. Boligen fremstår med varierende vedlikehold. Utvendig fremstår boligen som normalt vedlikeholdt og ble etterisolert og belagt med ny kledning i anno 2014/15 med behov for overflatebehandling. Innvendig fremstår boligen som noe utidsmessig og med behov for flere oppgraderinger av overflater. Det antas at boligen har kryploft, ingen adkomst. (...)

Det ble ikke satt tilstandsgrad på takkonstruksjon, det ble opplyst om følgende:

Eier opplyser at taket ble etterisolert i anno 2012. Takkonstruksjon var ikke tilgjengelig for inspeksjon grunnet manglende tilgang/adkomst. Det antas at boligen har kryploft. Det tas forbehold om evt.

konstruksjonsmessige avvik, fukt- og råteskader i takkonstruksjon grunnet ovennevnte Tilstandsgrad ikke vurdert.

Taktekking ble gitt TG 1:

Beskrivelse:

Yttertaket er tekket med takstein. (...) Tak er inspisert fra bakkeplan, og ikke nærmere inspisert fra Takstmann.

Utskiftning/vedlikehold:

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taktekking, takrenner, nedløp og beslag er fra anno 2012 og ansees å ha sin tiltenkte funksjon.

Generelt: Eventuell mose og lignende bør fjernes for å forlenge levetiden. Det anbefales takkontroll årlig etter snøsmelt for å avdekke, og skifte eventuelle sprukne takstein. Vindskier og isbor bør beises/males for å forlenge levetiden. Isbord kan kles med beslag for å minimere vedlikehold.

Tg 1 er gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2003. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste følgende:

før vi fikk lagt nytt tak

Videre opplyste selger at det var utført følgende arbeider på taket av faglært firma K.:

Skiftet hele taket: isolasjon, lektere, taksten + beslag

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,505 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.10.20 og overtatt av kjøper den 31.10.20.

I forbindelse med at kjøper skulle foreta oppussing av boligen innvendig, avdekket kjøper råteskader i takstoler og bærebjelker som takstoler hvilte på, samt at taket var underdimensjonert. Kjøper reklamerte til selskapet over råte i takstoler og "*Feil/mangler med konstruksjonen*" den 24.11.20.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann G. datert 8.1.21:

Råteskader

Det er råteskader i losholt og bjelke over dør i gang, dette er antatt der tidligere ytterdør var før det ble tilbygget gang. Det ble også observert råteskader i 2 stk skråstøtter i bindingsverket. Råteskaden må ha utviklet seg over mange år for å kunne bli så skadet som dette er. Skadeårsak er tidligere tilgang til fukt, råteskaden har blitt kledd inn ved ukjent årstall. Referansenivå er daværende gjeldende byggeforskrift ved oppføring av boligen som vil være byggeforskrifter av 1949. Levetid på bindingsverk av tre er 40-80 år før reparasjon gjøres med utskifting av ødelagte deler.

Yttertak

Yttertak med sløyfer, lekter og isolering er opplyst byttet i ca 2012. Fra innvendig side kan man se at det er lagt forenklet undertak (duk). Det ble målt på det meste 1 m mellom sperrene, dette er forøvrig ikke unormalt i litt eldre boliger. Når det er et forenklet undertak så er det anbefalt med lekter på 30 x 73 ved cc 90 cm mellom sperrer og 36 x 73 ved cc 120 mellom sperrer. På det gjeldende tak er det brukt lekter på 36 x 48. Skadeårsak er feil dimensjonering av lekter på forenklet undertak. Referansenivå er teknisk forskrift 2010 da taket er lagt nytt med nye lekter, sløyfer, undertak og tekking i 2012 (...)

Takstmann G. estimerte utbedringskostnadene til kr 253 750.

Selskapet innhentet den 21.5.21 uttalelse fra takstmann G. vedrørende dimensjonering, og fra hans e-post hitsettes:

I ytterste konsekvens så er det sammenbrudd, men nå er det slik at det i de fleste tilfeller er overdimensjonert til å tåle mye da det gjelder slike ting.

Jeg har forholdt meg til hva som står i byggforsk angående snølast og dimensjonering på lekter, slik at det er dette utgangspunktet jeg må gå utfra.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra taktekkingsfirma E. på kr 331 943 for utbedring av underdimensjonerte takbjelker.

Kjøper innhentet vurdering fra takstmann J. for en nærmere beskrivelse av aktuelle forskriftskrav på tidspunktet da taket ble skiftet. Fra hans rapport av 14.3.22 hitsettes:

Årsaken til deformasjoner på takkonstruksjonen er sannsynligvis fordi:

1. Konstruksjonen på opprinnelig del er underdimensjonert:

a) Det var trolig benyttet et lettere tekkemateriale tidligere, før det ble skiftet til betongtakstein. Det er utført forsterkinger av konstruksjon ved å krysslekte på oversiden av taksperrene. Likevel er det for stor spennvidde mellom raft (nederst) og opplegg til side for møne. Konsekvensen kan være at konstruksjonen ikke tåler belastningen den blir utsatt for. (...)

b) Som beskrevet i rapport fra (takstmann G.): Lektene som taksteinen er lagt an på har for liten dimensjonen. Lektedimensjonen benyttet er 36x48 mm. Benders, leverandør av taksteinen benyttet, angir følgende lektedimensjoner ved bruk av forenklet undertak: 30x73 mm ved cc 900 mm mellom taksperrer og 36x73 mm ved cc 1200 mm mellom taksperrer. Det er ved stikkmåling målt ca. 1 m mellom taksperrer. Konsekvensen kan være at konstruksjonen ikke tåler belastningen den blir utsatt for.

(...) I tillegg er sløyfetykkelsen, som sørger for luftsirkulasjon mellom undertaket og taksteinen, for liten. Sløyfetykkelsen er målt til 23 mm. Takvinkelen er målt til ca. 37°. Ved bruk av forenklet undertak skal sløyfetykkelsen være minimum 30 mm iht. Benders leggeanvisning og Byggforsk blad 544.101.

Takstmann J. konkluderte med at konstruksjonen på opprinnelig del måtte utbedres med tanke på konstruksjonssikkerhet, og at lekter og sløyfer må skiftes. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 190 000. I forbindelse med kostnadsestimatet bemerket takstmannen også følgende:

I tilbudet fra (taktekkingsfirma E.) er det lagt til grunn fornyelse av forenklet undertak, takstein, renner, stigeirtrinns etc. Undertegnede vurderer ikke dette som nødvendig da undertaket kan bli værende, samt. at takstein, renner og (det meste av) beslag kan gjenbrukes.

Selskapet fremla et notat datert 20.6.22 fra intern takstmann O.:

Konklusjon

Det er ikke påvist noe svikt i lektene, og det antas at de opprettholder sin funksjon selv lektedimensjonen er mindre en anbefalingene i Bygghandbøker og leggeanvisningen til taksteinleverandøren. Omlegging av tak anses som vedlikehold, og er ikke søknadspliktig, og gjeldende forskrift er Byggeforskrift av 15. desember 1949, bind II. Min konklusjon er at det ikke er nødvendig med utbedring forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det var opplyst at taket var skiftet av faglærte i 2012, og at taktekking ble gitt TG 1. Underdimensjonerte takbjelker utgjorde et vesentlig avvik ut fra hva kjøper kunne forvente ved avtaleinngåelsen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 370 255, takstkostnader med kr 20 082, og forsinkelsesrente fra 24.4.21.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet anførte at kjøper ikke hadde dokumentert et avvik fra forventet forskriftskrav, og at det heller ikke var påkrevd utbedringer. Det var ikke korrekt å legge forskriftskrav fra 2010 til grunn,

ettersom vedlikehold ikke utløste nye forskrifter. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent vedrørende dimensjoner på lekter, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket bl.a. at kjøper hadde en berettiget forventning om at arbeidene ved taket i 2012 ble utført i tråd med dagjeldende byggeskikk, og ikke boligens opprinnelige oppføringsår, jf. FinKN 2021-40.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved taket på en bolig oppført i 1957 med påbygg fra 90-tallet.

Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at selskapets anførsel om at det er reklamert for sent vedrørende dimensjoneringen av lektene, kan føre frem, jf. avhl. § 4-19. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer.

Ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Utbedringskostnadenes størrelse er vurdert av flere fagkyndige. Nemnda legger til grunn det rimeligste anslaget (kr 190 000) da dette også er sannsynliggjort å innebære en forsvarlig utbedring av det anførte mangelfulle forholdet. Dette innebærer at utbedringskostnadene utgjør omkring 7,58 % av boligens kjøpesum.

Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse av saken:

Saken gjelder en bolig fra 1957, senere påbygd. Det var opplyst at boligen fremsto med varierende vedlikehold. Det var videre opplyst at det var utført flere oppgraderinger av nåværende eier, men at flere oppgraderinger/utskiftninger likevel kunne påregnes på sikt med bakgrunn i bl.a. alder og forventet levetid for flere av bygningsdelene. Det var bl.a. opplyst at taket ble skiftet i 2012. Takkonstruksjonen ble ikke gitt tilstandsgrad grunnet manglende tilkomst, men det fremgikk at taket ble etterisolert i 2012. Taktekkingen ble gitt TG 1. I egenerklæringsskjemaet var det opplyst det hadde vært utettheter før det ble lagt nytt tak. Videre opplyste selger at faglært firma hadde "skiftet hele taket: isolasjon, lektere, taksten + beslag".

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på at taket er underdimensjonert. Det fremgår bl.a. av rapporten til takstmann J. at det trolig var benyttet lettere tekkemateriale tidligere, før det ble skiftet til betongtakstein.

Sekretariatet har kommet til at også det kvalitative elementet er oppfylt. Tak er i utgangspunktet en bygningsdel som har lang forventbar levetid. Sett hen til opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen om nytt tak utført av faglærte i 2012, finner ikke sekretariatet at det var påregnelig for kjøper med kostnader til utbedringer av taket kort tid etter overtakelsen. Selv om det ikke er avdekket skader på nåværende tidspunkt, er det nærliggende å anta at forholdet kan ha et forverringspotensial dersom det ikke foretas utbedringer av konstruksjonen. Det vises også til uttalelser fra takstmann G. der det fremgår at avvikene i ytterste konsekvens kan medføre sammenbrudd. Se til sml. FinKN 2019-971, FinKN 2018-315, FinKN 2017-586, og FinKN 2016-524 hvor det ble vektlagt at feilene gjaldt sikkerhetsmangler.

Hva gjelder selskapets anførsel om at utskiftning av tak ikke utløser nye forskriftskrav, vises til nemndas uttalelser i FinKN 2021-40:

"Det bemerkes for ordens skyld at nemnda er enig med kjøper i at kjøper hadde en berettiget forventning om at arbeidene som ble gjort i 2012 var foretatt i samsvar med den dagjeldende byggeskikk, og ikke byggeskikken på tidspunktet for oppføringen av boligen i 1949."

Sekretariatet har etter dette kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert selskapets anførsler i brev 23.6.22 med vedlegg, men kan ikke se at det som der fremkommer kan medføre

en annen konklusjon. Slik nemnda ser det, hadde kjøper en berettiget forventning om at arbeidene som ble utført på taket i 2012, var utført i samsvar med dagjeldende byggeskikk og monteringsanvisningen for produktene som ble benyttet, uavhengig av hvilke forskriftskrav som var gjeldende. For så vidt gjelder behovet for utbedring av forholdet, viser nemnda til takstmann J.s rapport, hvor det fremholdes at *"konstruksjonen på opprinnelig del må utbedres mht. konstruksjonssikkerhet"*. Slik saken er opplyst, legger nemnda takstmann J.s vurdering til grunn. 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 at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken ved de forhold som er avdekket ved taket sett i lys av utbedringskostnadenes størrelse.

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

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 190 000, og nemnda er enig i det. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Hva gjelder utgiftene til takstmenn, slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering om at disse er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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