

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-759

24.10.2023

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

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

47 år gammel bolig – omfattende råteskader i takkonstruksjon – risikoopplysninger – likevel vesentlig avvik? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 2,19 mill., og overtatt av kjøper den 3.1.22. Ved salget ble det opplyst at tidspunktet for utskiftning av taktekingen nærmet seg, og at det var påregnelig med noe utbedring av nedløp og beslag. Det ble videre opplyst om at luftingen i takkonstruksjonen burde forbedres, og at dette kunne utføres samtidig som en eventuell fornying av taktekingen. Det ble også opplyst at takkonstruksjonen var gjenbygget, og om ukjent utførelse av isolasjon og lufting. Takteking, takkonstruksjon og nedløp og beslag ble gitt "lys" TG 2 ("*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"). I forbindelse med omlegging av taket etter overtakelsen, avdekket kjøpers håndverkere omfattende råteskader i takkonstruksjonen. Merknadene for arbeid utover planlagt omlegging av taket utgjorde om lag kr 700 000, og kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket anførte at forholdet måtte anses påregnelig på bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 700 945.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av råteskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen i Rogaland ble oppført i 1974.

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

Innhold/standard

(...) Boligen holder hovedsakelig standard fra byggeår, og oppgraderinger må påregnes. I løpet av de siste årene er det utført enkelte oppgraderende tiltak (...)

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk at lys TG 2 tilsa "*Avvik som ikke krever tiltak*", og "*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*". Mørk TG 2 tilsa "*Avvik som kan kreve tiltak*". Takteking, nedløp og beslag, og takkonstruksjon ble vurdert til lys TG 2, og det var beskrevet følgende:

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Rennenedløp av plast. Rennenedløp til bakken og ledet bort fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner /nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ble opplyst om noe lekkasje fra renneskjøter.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

En må forvente noe utbedring av renner og rennenedløp.

Takkonstruksjon

Saltak oppført som sperretak. Sutaksbord. Lukket konstruksjon. Deler av sutaket er kun besiktiget i kott.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ukjent utførelse av isolasjon og lufting.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

En utbedring kan utføres samtidig ved en eventuell fornying av taktekket.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2005. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: "Ja. Det har vært lekkasje ved takhatt til lufteventil til badet. Lekkasjen er fikset, men det er fuktmerker i taket på badet."

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: "Nei."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja. Det har vært lekkasje ved takhatt på taket, som nevnt tidligere."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Vinduene i stua er skiftet av pensjonert glassmester, kjellerdør skiftet av snekker på fritiden, og ytterdør skiftet ved hjelp av gode naboer."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,19 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.12.21, og overtatt av kjøper den 3.1.22.

Da kjøper skulle skifte taktekking og fornye undertakspapp, lekter og panner, ble det oppdaget store råteskader i undertaket. Det ble reklamert overfor foretaket den 4.1.23.

Det ble fremlagt opprinnelig tilbud for arbeid på taket datert 15.3.22 fra byggefirma A., på kr 198 000 inkl. mva. Etter at håndverkerne avdekket råteskadene i takkonstruksjonen, ble det utarbeidet et notat datert 5.1.23 og et nytt tilbud på utbedringen. Fra notat og tilbud hitsettes:

Prosjektet er fremdeles uoversiktlig med tanke på hvor omfattende skaden er. Slik vi ser det per dags dato:

Mangelfull lufting av undertak har skadet både tak konstruksjon, isolasjon og sutak. Området som har tatt skade i forskjellig grad (verst øverst) er ca 2,5m ned fra mønet på begge sider over hele husets lende. Arbeidet ble stoppet på grunn av dette. Det er ikke noe en kan utbedre uten å sikre huset for vær/vann påkjenninger. Det vil kreve mer rivnings arbeid for å kunne avdekke om en kan klare å gå for alternativ 1 eller 2. Det vil på tross av alternativene bli meget omfattende og det må dermed bygges et nytt stillas som kan kles inn med et tak over taket.

Kostnader på arbeidet gjort frem til i dag er beregnet til ca: 50 000,- inkl. mva. Dette vil bli detaljert beskrevet siden.

Alternativ 1. ... Tilbudspris materialer og arbeid: 625 000,- inkl. mva

Alternativ 2. ... Tilbudspris materialer og arbeid: 760 000,- inkl. mva

Diverse:

- Stillas arbeid kommer utenom dette tilbudet.

- Produktene som er innregnet i tilbudet er av nødvendig høy kvalitet, men det er fokus på å holde kostnadene nede.

Det ble videre fremlagt tilbud fra et stillasfirma datert 4.1.23.

Kjøper fremla følgende uttalelse fra byggefirma A. datert 30.1.23:

(Byggefirma A.) startet på taket 02.01.2023 og oppdaget etter hvert at undertak og taksperrer var særdeles hardt skadet etter mangelfull lufting av undertak. Dette ble oppdaget etter rivningen av tak panner. Skadene var så store at det ble besluttet å avslutte jobben og forsøke å sikre taket mot vanninntrenging. Taket ble tildekket med "presenning kraftig grønn 180gr/m²". Dette var ment som en midlertidig løsning frem til stillas med tak kunne settes opp. Husets plassering og årstid tilsier at dette er en meget kortvarig løsning med tanke på vær påkjennelser og slitasje på presenning. Tak siden hvor primærtekingen var fjernet hadde et svært utett undertak samt 3 ventilgjennomføring og pipe gjennomføring.

(Byggefirma A.) kunne ikke garantere for presenningen. Lekkasje fra presenningen kunne ført til skader på loftsrom og hovedetasje.

Det ble også fremlagt sluttrapport med beskrivelse av arbeidet og bilder av skadene fra utførende håndverker.

Etter henvendelse fra kjøpers boligkjøperforsikring oversendte byggefirma A. følgende forklaring den 2.5.23:

For å oppklare helt fra start. Det alternativ 1. i tilbud nummer 2 som er gjennomført etter funn av omfattende skader på tak konstruksjon.

Det som skiller alternativ 1. og 2. er om innvendig loftsrom kunne beholdes slik som det var. Eller om takplater, veggplater, skillevegger, dører, gulv og listverk samt tekniske installasjoner måtte rives for å bygge opp igjen etasjen. Vi kunne ikke garantere for at det var mulig å gjennomføre alternativ 1. før mer av taket av dekket og vi fikk bedre oversikt over skade omfanget.

Når det gjelder merkostnader utover det som var opprinnelig oppdrag fra vår side beløper dette seg til rundt 700 000,-

Opprinnelig tilbud 198 000,-

Inngangsparti 25 000,-

Det ble betalt ca. 60 000,- for arbeidet som ble utført før skaden ble oppdaget. Stillas opp, rivning av 50% av eksisterende takstein, reising av inngangsparti, tildekking av taket etter funn av skader, stillas ned samt drift og rigg.

Merkostnader er, faktura for stillas bygget med tak over tak samt differansen mellom 198 000,- + 25 000,- og det som <klager> har betalt inn. <Klager> har fått et mer energieffektivt tak som følge av arbeidene som er utført. Mer og bedre isolasjon. Ikke noen flere oppgraderinger ut over konstruksjonen. Det er ikke utført noe arbeider/oppgraderinger inne på loft (kun satt opp en provisorisk bærevegg under byggeperioden). Det første opprinnelige tilbudet var satt opp med alt som skulle til for et komplett tak bytte + 25 000,- for inngangsparti.

Alle priser som refereres til her er inkl.mva.

Kjøper fremla fakturaer for utført arbeid. Det totale fakturerte beløpet fra byggefirma A. utgjorde til sammen kr 923 945 inkl. mva., inkludert utgifter til stillas.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at takkonstruksjonen var merket som TG 2: "*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*", men det ble avdekket omfattende råteskader som gjorde at hele undertaket, bærebjelker og isolasjon måtte byttes. Boligen hadde vesentlig lavere verdi enn det den ble markedsført med, og konstruksjonen skulle ha blitt merket som TG 3 i lys av råteskadene. Kjøper var klar over at boligen hadde en del feil og mangler, men det var ikke påregnelig at kjøper måtte bekoste ytterligere kr 700 945 som følge av skader i takkonstruksjonen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende merkostnadene på samlet kr 700 945, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen ble solgt "som den er", og var 47 år ved salget. Taktekingen hadde nådd forventbar alder for utskiftning, og det var opplyst at takkonstruksjonen hadde ingen kontrollmulighet samt mangelfull lufting som måtte utbedres. De avdekkede skadene lå innenfor hva kjøper måtte påregne i lys av opplysningsbildet ved salget. Subsidiært måtte prisavslagskravet anses for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Selv om kjøper måtte påregne kostnader til utskiftning av takteking, kom sekretariatet til at de avdekkede råteskadene i takkonstruksjonen gikk betydelig utover hva som normalt måtte påregnes ved vedlikehold av taket, både i omfang og alvorsgrad. Etter sekretariatets oppfatning utgjorde dermed skadene på takkonstruksjonen en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Kjøper har anført at merkostnadene for de skjulte skadene i takkonstruksjonen utgjør kr 700 945 inkl. mva., tilsvarende 32 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed over den veiledende grensen.

(...)

Videre finner vi at skadene både i omfang og alvorsgrad fremstår å gå betydelig utover hva en alminnelig huseier normalt tar høyde for ved vedlikehold av taket, selv om kjøper riktignok måtte ta høyde for at det kunne foreligge noe skjult utbedringsbehov i konstruksjonen. Det var etter sekretariatets oppfatning likevel ikke opplyst om en pågående lekkasje eller annen svikt av slik betydning, som ga signal om at takkonstruksjonen kunne være vesentlig oppråtnet i den grad det nå har vist seg. Herunder var det opplyst at tidligere lekkasje rundt lufteventilen fra badet hadde blitt utbedret. Det påpekes videre at de påberopte kostnadene kun synes å gjelde den grunnleggende takkonstruksjonen, hvor kostnader til skifte av takteking

og andre slitasjedeler er holdt utenfor reklamasjonssaken. Selve takkonstruksjonen er ment å være mer varig med lang levetid, hvor det normalt er takteking og andre slidedeler som må skiftes ut for å ivareta takets funksjon og tilstand. Det vises herunder til uttalelse fra utførende håndverker om at "Det første opprinnelige tilbudet var satt opp med alt som skulle til for et komplett tak bytte".

Etter sekretariatets oppfatning har vi dermed kommet til at skadene på selve takkonstruksjonen må anses å utgjøre et såpass åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av opplysningsbildet ved salget, at vi finner at forholdet må anses vesentlig. Se til sammenligning FinKN 2018-128, FinKN 2016-524, FinKN 2016-517, FinKN 2022-388, og FinKN 2019-971.

Nemnda anser saken som et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Som sekretariatet, legges det avgjørende vekt på at skadene går betydelig utover det utbedringsbehov som kjøper måtte forvente ut fra salgsoppgave og tilstandsrapport.

Når det gjelder prisavslaget, har sekretariatet fastsatt dette til kr 350 000, og uttalt følgende:

Som beskrevet ovenfor må takkonstruksjonen anses å være ment som en mer varig bygningsdel, uten tilsvarende utskiftningsbehov som eksempelvis taktekingen. Nemnda har i sin praksis foretatt mindre standardheavingsfradrag dersom det er tale om bygningsdeler som er ment å ha særlig lang levetid, jf. bl.a. FinKN 2022-123 og FinKN 2017-586. Vi finner av den grunn at det må foretas noe mindre standardheavingsfradrag ved utbedring av selve takkonstruksjonen, enn dersom det hadde vært tale om utbedringskostnader for bygningsdeler med hyppigere utskiftningsintervall. Herunder bemerkes det at nemndsavgjørelsene foretaket har vist til i sitt klagesvar også omhandlet utskiftning av selve taktekingen, som etter sekretariatets oppfatning normalt vil føre til et større standardheavingsfradrag enn dersom arbeidet kun gjelder takkonstruksjonen. I denne saken er som nevnt utbedring av slitasjedelene ved bl.a. taktekke, undertak og beslag holdt utenfor kjøpers krav, og en standardheving på disse bygningsdelene kan da heller ikke anses relevant ved vurdering av en eventuell standardheving på takkonstruksjonen

Ved utskifting av taktekingen er det likevel normalt å undersøke takkonstruksjonens tilstand, og eventuelt reparere skader i konstruksjonen lokalt. Det vises til at treverk i større grad har risiko for å pådra seg skader ved fuktpåkjønning, enn eksempelvis grunnmuren, jf. FinKN 2022-123 og FinKN 2017-586. Ettersom det var gitt noen risikopplysninger om taket, finner vi at kjøper måtte ta høyde for at noe lokal utbedring av takkonstruksjonen kunne bli nødvendig, og vi finner av den grunn å foreta noe fradrag for påregnelige kostnader. Videre fremstår takkonstruksjonen ved utbedringen å ha fått en betydelig oppgradering og forlenget levetid, hvor kjøper etter det opplyste også har fått bedre isolasjon og mer energieffektivt tak som følge av arbeidene som er utført. Dette gir etter sekretariatets oppfatning grunnlag for å foreta et ikke ubetydelig standardheavingsfradrag, og vi viser bl.a. til FinKN 2018-128 og FinKN 2016-524.

Nemnda er enig i at det under vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd skal gjøres fradrag for den oppgradering som ligger i bedre isolasjon og et mer energieffektivt tak. I tillegg skal det hensyntas de risikopplysninger som ble gitt om takkonstruksjonen – dvs. TG 2, at konstruksjonen var lukket og dermed ikke kunne sjekkes, samt at lufting/ventilering burde forbedres. Derimot mener nemnda det bør utvises adskillig tilbakeholdenhet med å redusere prisavslaget grunnet forlenget levetid. Det vises til at takkonstruksjoner normalt ikke har noe spesielt tidsintervall for utskiftning, og i alle fall i teorien er ment å vare evig. Selv om eiendommen ble oppført i 1974, var det ikke angitt spesifikke faremomenter ved konstruksjonen. Kjøper skal derfor stilles i en posisjon der han får prisavslag tilsvarende en TG 2-takkonstruksjon i et ca. 50 år gammelt hus. Nemnda er uenig i foretakets anførsel i nemndsansmodningen om at TG 2 i seg selv sier noe om levetidsbetraktninger. Henvisningen til LB-2022-32335, som gjaldt drenering med et tidsintervall for utskiftning på 20-60 år, er derfor mindre relevant.

Vurderingen må uansett nødvendigvis bli konkret og skjønnsmessig, dog slik at det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen og for fradragets størrelse. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det videre utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Etter en samlet vurdering finner nemnda at fradraget kan settes til om lag 25 % av utbedringskostnaden tilknyttet takkonstruksjonen, slik at prisavslaget blir kr 525 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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