

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-101

7.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – 41 år gammel bolig – konstruksjonsfeil ved tak – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En bolig oppført i 1981 ble solgt for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.10.22. I tilstandsrapporten var taktekking gitt "lys" TG 2 og takkonstruksjon/loft var gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje fra taket. Kjøper engasjerte en takstmann som konkluderte med at takkonstruksjonen var i strid med byggeskikk på oppføringstidspunktet, da taket manglet sløyfer under lektene. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket avviste kjøpers krav under henvisning til boligens alder, og at utskifting av taket var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 396 250, samt forsinkelsesrente fra 10.6.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1981.

Boligen ble beskrevet i prospektet som en innholdsrik, koselig, og meget lettstelt enebolig.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 40 år. Det ble ikke opplyst om kjennskap til problemer med boligens tak.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om boligens standard og vedlikehold:

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov tatt i betraktning alder og normal slitasje.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om taket under "*Beskrivelse av eiendommen*":

Saltak konstruert med takstoler med vegger som bærende konstruksjon. Lufting med spalter i gesims. Taket er tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og nedløp i plastbelagt stål fra ca 2010. Beslag i gradrenner og vindskibeslag antas å være fra byggeår.

Boligens taktekking ble i tilstandsrapporten gitt "lys" TG 2 ("*Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak*"). Det ble opplyst om følgende:

Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Boligens takkonstruksjon/loft ble gitt TG 1. I tilstandsrapport fremgikk bl.a. følgende om boligens takkonstruksjon/loft:

Saltak konstruert med takstoler med vegger som bærende konstruksjon. Lufting med spalter i gesims.

Boligen ble solgt for kr 2,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.10.22, og overtatt av kjøper den 7.11.22.

I overtakelsesprotokollen signert av selger og kjøper ble det skrevet inn følgende:

En liten vannlekkasje i gradrenne mot sør.

Kjøper reklamerte til foretaket 19.11.22 etter å ha oppdaget vann på gulvet i øvre etasje.

Kjøper rekvirerte takstmann som utarbeidet en rapport datert 19.4.23:

Skaden gjelder lekkasje fra taket på boligen, som er tekket med enkel krom sementtakstein fra byggeår.

(...)

Takkonstruksjon består av sperretak med 38gr fall, med opplegg på mønedrager og yttervegg. Taket er tekket med undertak av sutakplater, lekter og enkel krom sementtakstein. Skaden ble oppdaget ved at det sto en liten vanddam på gulvet under graden på toppen av trappa i 2 etasje. Dette ble observert av ny eier på overtakelsesdagen, og ved nærmere ettersyn så er det også oppdaget skjolder fra vann på mønedrageren i loftsrom mot vest. Årsak til lekkasjen er at øverste steinrekke mot mønepanne har sklidd ned på grunn av at lekten har råtnet. Det har ført til at fiberplater har blitt sterkt gjennomfuktet over lengre tid, og derav ført til lekkasje lokalt. Oppbygging av taktekingen har en konstruksjonsfeil i og med at det mangler sløyfer under lektene. Sløyfene er vertikale lekter mellom undertak og steinlekter. (se fig.522 i utdrag av NBI blad 525.666) Sløyfene bør være 20-25mm for å gi god luften og dreneringseffekt. (se utdrag av NBI blad 544.102) Følgen av mangel på sløyfer er at vann og fuktighet som trenger inn gjennom yttertaket ikke får mulighet til å renne av undertaket, med den følge at lektene og undertaket blir nedfuktet og råtner på grunn av at det ikke får mulighet til å tørke opp. Råteskaden på lektene er av naturlige årsaker mest langs møne, og langs gradrenner, og lokasjon stemmer med innvendige observasjoner.

Rapporten beregnet kostnader for omlegging av yttertak til kr 406 250 inkl. mva.

På spørsmål fra kjøpers advokat om takkonstruksjonen var i strid med byggeskikk på oppføringstidspunktet, og om det i 1981 var vanlig å oppføre taket uten sløyfer under lektene, oppga takstmann følgende:

Nei det var ikke vanlig. Sløyfene er nettopp for å hindre at vann og fuktighet ikke skal stoppe på lektene, men renne fritt. Sløyfer under lektene er en elementær utførelse.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-2. Det ble særlig vist til at det var avdekket en fundamental mangel fra boligens oppføringstidspunkt som kjøper med rimelighet ikke kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 396 250, etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrente fra 10.6.23.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel etter avhl. § 3-2. Foretaket har særlig vist til at taktekingen samt tilstøtende bygningsdeler ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og at risikopplysningene medførte at boligen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne

forvente. Foretaket har påpekt at takkonstruksjon og yttertekking var to forskjellige bygningskomponenter, og at avvik ved taket skyldtes fuktproblematikk, og ikke konstruksjonsfeil. Foretaket anførte subsidiært at prisavslaget var satt for høyt og viste til at kjøper ikke hadde gjort fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel ved boligen etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kunne settes til kr 190 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. §§ 4-12 og 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet taklekkasje.

Sekretariatet fant at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse og fremholdt følgende:

Sekretariatet vil også bemerke at vi ikke oppfatter at foretaket er uenige i at boligens tak har en konstruksjonsfeil. Vi legger derfor i det følgende til grunn at taket i 1981 ble oppført uten sløyfer, og at dette var i strid med byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Det springende punktet i denne saken er, slik sekretariatet ser det, om boligens alder sammenholdt med opplysningene ved salget gjør at kostnadene tilknyttet taket uansett var påregnelige for kjøper i sin helhet.

Denne saken gjelder en enebolig oppført i 1981. Boligen var altså 41 år gammel ved overtagelsen. Eneboliger er ofte ansett for mer utsatt for ytre slitasje, fukt mm. enn andre boliger, jf. bl.a. Prop. 44 L (2018-19) s. 85. Både boligens alder og type tilsier at kjøper ikke kunne forvente en bolig helt uten mangler. Det er i tillegg på det rene at det forut for kjøpet ble gitt flere risikoopplysninger om boligen, bl.a. at takstein var fra byggeår, at selve taktekkingen fikk "lys" TG 2 og at takets tilstøtende bygningsdeler fikk TG 2. Disse momentene trekker i retning av at kjøper måtte være forberedt på et vedlikeholdsbehov ved taket.

I motsatt retning trekker det faktum at boligens takkonstruksjon ble gitt TG 1. Videre fremgår det i tilstandsrapporten at det er normal standard på boligen ut ifra alder/konstruksjon, og at boligen fremstår for å ha normalt vedlikeholdsbehov tatt i betraktning alder og normal slitasje. I tillegg fikk boligens taktekking "lys" TG 2, som gir en indikasjon på at det foreligger avvik, men ikke at avviket krevde umiddelbare tiltak. Takstmann som vurderte skaden har opplyst at oppbygging av taktekkingen har en konstruksjonsfeil i og med at det mangler sløyfer under lektene. Han har opplyst at en slik utførelse ikke er vanlig, og at sløyfene nettopp er til for å hindre at vann og fuktighet ikke skal stoppe på lektene, men renne fritt. Han har videre opplyst at sløyfer under lektene er en elementær utførelse. Det må også legges til at samme takstmann opplyste følgende om årsak til lekkasjen:

"Årsak til lekkasjen er at øverste steinrekke mot mønepanne har sklidd ned på grunn av at lekten har råtnet. Det har ført til at fiberplater har blitt sterkt gjennomfuktet over lengre tid, og derav ført til lekkasje lokalt. Oppbygging av taktekkingen har en konstruksjonsfeil i og med at det mangler sløyfer under lektene."

Slik sekretariatet oppfatter det, ga det samlede opplysningsbildet forut for salget ingen indikasjon om at taktekkingen led av konstruksjonsfeil. At forholdet ikke er et påregnelig utslag av elde/slitasje, men en opprinnelig feil ved utførelsen, må tillegges en viss vekt ved vurderingen, se til sammenligning HR-2017-1073-A avsnitt 41 i.f. Ut fra de opplysningene som kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen hadde han, slik sekretariatet ser det, ingen grunn til å tro at taket ikke var fagmessig utført i henhold til elementær utførelse.

Konklusjonen blir at boligen har en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det at taket led av en konstruksjonsfeil gjør at det ikke er samsvar med det kjøper kunne forvente ut fra informasjonen som ble fremlagt før kjøpet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets konklusjon. Nemnda bemerker at den finner det sannsynliggjort at det foreligger en konstruksjonsfeil ved yttertaket ved at det ikke er lagt sløyfer under lektene. Selv om taktekkingen ble gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, finner nemnda at boligens stand ut fra det samlede opplysningsbildet ved salget avvek fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har innhentet et pristilbud på kr 406 250 inkl. mva. Foretaket har ikke imøtegått kostnadenes størrelse og kostnadene legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid, og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 190 000, etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det vises til sekretariatets begrunnelse for utmålingen da denne er dekkende også for nemndas syn. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).