

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-540

13.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om nytt tak – innvirkning – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14

En landbrukseiendom i Iveland kommune oppført i ca. 1900 ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill., og overtatt av kjøper den 20.10.18. I forkant av kjøpet hadde kjøper blant annet fått opplyst at det var "*nytt tak for noen år siden med nye stein.*" Under restaureringsarbeid i juli 2019 avdekket kjøper dårlig undertak på boligen. En byggmester avdekket at undertaket ikke var lagt nytt i 2010. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at det samlet sett ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, og at forholdet uansett var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 472 763.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er en landbrukseiendom i Iveland kommune oppført i ca. 1900.

Det ble ikke utarbeidet salgsoppgave i forbindelse med salget.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjonene vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Det var gitt følgende opplysninger:

Konstruksjonen ble delvis isolert på 80-tallet iflg opplysning ved befaring.

Konstruksjonen har endel fuktmerker. Ved befaring ble det registrert fuktighet som følge av lekkasjer i taket i 3 av kottene.

Full tilstandsvurdering krever nærmere undersøkelser.

Konstruksjonen er innsisert fra innsiden i kottene samt med lykt fra luke til loft.

Deler av takkonstruksjonen er helt lukket og inspeksjon med vurdering av byggemåte og isolasjonsevne var ikke mulig ved befaring. Full tilstandsvurdering krever nærmere undersøkelser.

Taktekkingen var også vurdert til TG 2:

Betongtakstein.

Undertak antar med papp.

Nytt i 2010 iflg eier.

(...)

Det ble registrert lekkasjer i 3 av kottene ved befaring.

Taket er innsisert utvendig fra bakkenivå. Endel takstein er knust.

Undertekking er ikke innsisert.

Vindskier har noe råte, synlig fra bakkenivå. Vindskier, vannbord og gesimser er for øvrig ikke grundigere kontrollert for råte.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap om utettheter i bl.a. tak. Det ble gitt følgende tilleggsopplysning:

Nytt tak for noen år siden med nye stein.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 500 000 ved kjøpekontrakt datert 25.9.18, og overtatt av kjøper den 20.10.18.

Under restaureringsarbeid av vegger 10.7.19 ble det oppdaget dårlig undertak på huset.

Kjøper engasjerte Byggmester O. til å undersøke taket og utarbeide rapport. Det hitsettes fra rapporten datert 3.11.19:

Taksteinene fremstår som ok og som du opplyser skal forrige eier ha opplyst at de ble lagt nye i 2010. Det skal ha vært noen lekkasjer enkelte plasser i forbindelse med kilrenner. Som nevnt er kilrenner utsatt og hos dere er det 4 stk.

Ved nærmere undersøkelser under takstein ser vi tydelig at underlagspapp er av eldre dato eller steinene. Tilfeldige plasser ble stein løftet opp og det ble avdekket hull i papp på flere steder.

(...)

Her er det tydelig at det er lagt på nye stein på et eldre underlag som ikke er byttet. Dette er årsaken til at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Denne besparelsen er ikke akseptabel da nye takstein krever et tett undertak.

(...)

Konklusjonen er at takstein må ha tett undertak. Her er det brukt den gamle pappen som besparelse, noe som ikke tilfredsstiller kravet til tett tak. Er der lagt nye takstein forventer man at det også er lagt en ny underlagspapp. Denne feilen kan kun oppdages ved å se under taksteinene.

Kjøper har fremlagt pristilbud på kr 472 763.

Selger har opplyst i e-post datert 4.9.19 at han ikke hadde kjennskap til skadene på boligen da den ble solgt.

Kjøper har i hovedsak anført at selger måtte ha kjent til lekkasjer fra taket, jf. avhl. § 3-7, og at dette var årsaken til at det var utført arbeid på taket i selgers eiertid. Videre var det gitt en uriktig opplysning om at taket var nytt, jf. avhl. § 3-8. Det var åpenbart at opplysninger om at et tak på bolighuset var skiftet for syv år siden ville ha innvirkning på kjøpere flest. Kjøper anførte videre at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Kjøper krevde videre erstattet utgifter til advokat.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at forholdene var påregnelige for kjøper på bakgrunn av boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Selskapet anførte videre at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det var heller ikke gitt en objektivt sett uriktig opplysning, og selskapet viste til at det var riktig at det hadde blitt byttet takstein, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Det var ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de påreklamerte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet var av den oppfatning at det var gitt en uriktig opplysning om taket, men at opplysningen ikke hadde virket

inn på avtalen, bl.a. som en følge av risikoopplysningene ved salget. Det forelå dermed ikke mangelsgrunnlag etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde kjennskap til skadene på taket da eiendommen ble solgt. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som i det alt vesentlige kan tiltres.

Med hensyn til om det foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8, har sekretariatet uttalt følgende:

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. En opplysning må for å kunne rammes av avhl. § 3-8 være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

Ved vurderingen av om det er gitt en uriktig opplysning, må det sees hen til det totale informasjonsbildet. Det vises her til nemndas avgjørelse i FinKN 2018-338:

" Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at – i saker hvor det foreligger motstridende opplysninger – det er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning i henhold til avhl. § 3-8, hva kjøper kunne forvente ut i fra det samlede opplysningsbildet, jf. FinKN-2018-004 med videre henvisninger til praksis. "

Det er opplyst "nytt i 2010" om taket i tilstandsrapporten. Selger har imidlertid presisert opplysningene noe i egenerklæringsskemaet med at det er lagt nye stein på taket. Sekretariatet ser imidlertid at opplysningene også kan forstås slik at det er lagt nytt tak og at det er særlig fremhevet at det også er lagt nye stein.

Det kan derfor være gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet tar ikke nærmere stilling til dette, da vi uansett har kommet til at forholdet ikke har innvirket på kjøpsavtalen.

Nemnda mener at opplysningen "*Nytt tak for noen år siden med nye stein*" vanskelig kan oppfattes på en annen måte enn at nytt tak ble lagt for noen år siden, og at dette taket også fikk nye stein. Selskapets anførsel om at "*Det er byttet takstein i 2011, og sånn sett byttet tak*" kan ikke føre frem. Kun bytte av stein er åpenbart noe annet og mindre enn bytte av taket som sådan. Det foreligger derfor en uriktig opplysning fra selgers side.

Sekretariatet har imidlertid kommet til at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

I vår sak er det opplyst i tilstandsrapporten om lekkasje fra taket på tre steder. Det var opplyst om knuste takstein og at vindskier har noe råde.

(...)

Tilsvarende er taket i vår sak vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med opplysning om en del fuktmerker i konstruksjonen, samt at det var avdekket lekkasje på tre steder. Det er videre presisert at en full tilstandsvurdering krever nærmere undersøkelser og at deler av takkonstruksjonen var helt lukket, slik at videre undersøkelser ikke var mulig på befaringstidspunktet. Følgelig aksepterte kjøper en risiko da de kjøpte boligen uten at det var undersøkt nærmere og avdekket årsaken til taklekkasjen.

Sekretariatet kan ikke se at informasjon til kjøper om at det kun var taksteinen som var skiftet i 2010, ville ha medført at partene ville ha avtalt en lavere kjøpesum. Det er heller ikke sannsynliggjort at det ville ha vært tatt forbehold, eller inntatt andre vilkår i kjøpsavtalen. Under noe tvil har sekretariatet kommet frem til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Også nemnda har vært i adskillig tvil. Det ble utvilsomt gitt mange risikoopplysninger om taket og takkonstruksjonen ved salget av denne eiendommen, og det kan neppe anses som upåregnelig for kjøperne at taket måtte utbedres om ikke så altfor lang tid. Samtidig må tilleggsopplysningen om "*nytt tak for noen år siden*" til en viss grad anses kjøpsmotiverende, i den forstand at kjøperne mest sannsynlig antok at utbedringsbehovet neppe ville oppstå umiddelbart. Innvirkningskriteriet

er oppfylt dersom den uriktige opplysningen har virket inn på budets størrelse, og etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at kjøper mest sannsynlig ville lagt inn et noe lavere bud dersom tilleggsopplysningen om nytt tak for noen år siden ikke hadde blitt gitt i egenerklæringsskjemaet. Det foreligger derfor mangel grunnet opplysningssvikt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, må dette nødvendigvis bli meget skjønnsmessig. Som nevnt ble det både i salgsoppgave og tilstandsrapport gitt mange risikoopplysninger knyttet til takkonstruksjonen, og det må foretas fradrag for den standardheving som skifte av tak vil innebære. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000.

Det er krevd forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet, som også tilkjennes.

Kjøpers advokat har krevd erstattet utgifter til advokat, dog uten å dokumentere disse. En mangel etter avhl. § 3-7 vil som utgangspunkt ligge innenfor selgers kontrollansvar etter hovedregelen i avhl. § 4-14, men ettersom det ikke er dokumentert noe økonomisk tap på kjøpers hånd for utgifter til advokat, finner nemnda ikke grunnlag for å tilkjenne dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).