

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-126

21.2.2023

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

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

Ny avhendingslov – feil ved taktekking – takstansvar – utmåling av prisavslag – særlig om standardhevsfradraget – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-9.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.22. Ved salget ble det opplyst at taket var tekket med takshingel fra 2008. Takstmannen påpekte at det kunne se ut som om det hadde vært litt fuktig rundt pipe, men at dette var tørt under befarung. Mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt, og punktet ble gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en taklekkasje, i tillegg til en rekke feil og avvik ved taktekkingen. Kjøper anførte at forholdene utgjorde en mangel, og at takstmannen hadde misligholdt opplysningsplikten. Foretaket har anført at takstmannen ikke ga mangelfulle opplysninger, og at forholdet var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 188 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved taktekking, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på Østlandet oppført i 1977.

I prospektet ble boligen beskrevet som en innholdsrik og familievennlig enebolig.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en tilstandsrapport datert 16.5.22, etter befarung 3.5.22. Det ble bl.a. gitt følgende opplysninger:

Taktekking - TG 2

Taket er tekket med takshingel. Det kan se ut som det har vært litt fuktig rundt pipe og gjennomføring til avtrekk. Dette var tørt under befarung så det er muligens en eldre skade.

Alder: 2008 - Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak:

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

(...)

Nedløp og beslag - TG 2

Det er renner i plast og nedløp i lakkert stål.

Alder: 2008 - Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

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

(...)

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.22, og overtatt av kjøper den 9.6.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved taket. Kjøper oppga følgende i e-poster til foretaket den 28.7.22 og 31.7.22:

Den 22.07 oppdaget jeg en lekkasje i taket.

I dag, 28.07 har jeg hatt taktekker til å vurdere lekkasjen. Hans undersøkelse avdekket at taket led av vesentlige mangler. Herunder at arbeidene ikke er gjort forskriftsmessig.

(...)

Jeg presiserer allerede nå at skaden i taket utgjør et vesentlig avvik i forhold til de opplysninger som fremkommer av salgsdokumentene, herunder takstmannens rapport og tidligere eieres opplysning.

Det står blant annet i takstmannens rapport under beskrivelse av eiendommen, s 5, at "det er lagt nytt tak i 2008".

Denne opplysningen er mangelfull og direkte feil, da det i følge taktekker som har vært på befaring, ble avdekket at utbedringene kun gjelder halve taket.

Det gitt flere feilaktige og misvisende opplysninger om takets tilstand og de arbeider som er utført.

Fra innhentet fagkyndiguttalelse hitsettes:

Etter en inspeksjon på taket, så er dette veldig amatørmessig utført og ikke i henhold til gjeldende forskrifter for shingel. Det mangelfulle og ikke forskriftsmessige arbeidet er nok helt klart årsaken til lekkasjer. Flere feil ved gjennomføringer i tak der shingel bare er lagt kant i kant med beslag/luftehatte. Her skal shingel legges opp på beslag minimum 15 cm. Se vedlagte bilde. Foran pipe mangler det er rad med shingel, så her kan man se synlige pappspiker. Se vedlagte bilde. Ved møne mangler det også en rad med shingel, så mønepappen dekker ikke limfeltet på shingel.

Det mest prekære er siden med taggjennomføringer! Denne siden må utbedres med nye luftehatte og pipebeslag. Da disse ikke ble byttet når taket ble lagt om i 2008. Det beskrevne arbeidet og manglene som påpekt, gjelder begge sider av taket. Hele taket må derfor tekkes om.

(...)

Prisoverslag, legging av ny takshingel

(...) Alt over inkl. montering kr 162 500 inkl. mva.

Riving av shingel og bortkjøring av dette: 25 750 inkl. mva.

(...)

Legger også ved et prisoverslag på omlegging med 1-lags sveisebelegg (takpapp).

Samme mengder som over: kr 130 625 inkl. mva.

Ifølge foretaket hadde selgers takstmann opplyst å ha foretatt en aktsom undersøkelse i henhold til gjeldende regelverk og forskriftskrav, og at han ikke hadde kjennskap til andre forhold enn hva som fremgikk av tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Selger og selgers takstmann måtte ha kjent til tilstanden på taket, og feilene var ikke påregnelige for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 188 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har anført at et ev. fradrag ved utmålingen ikke kunne settes høyere enn i FinKN 2022-1000.

Forsikringsforetaket har anført at tilstanden var påregnelig opplysningsbildet tatt i betraktning, og at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har vist til at selgers takstmann hadde utført en aktsom besiktigelse i tråd med sitt mandat. Videre viste foretaket til boligens alder, og risikoopplysningene ved salget. Ved et ev. prisavslag, måtte det gjøres et større fradrag for standardheving.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann "*måtte kjenne til*" feil ved taket, og at det dermed var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7. Det forelå uansett også en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper ble tilkjent et prisavslag etter fradrag for standardheving på kr 75 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. På bakgrunn av dokumentene i saken mener sekretariatet at det er sannsynliggjort at takstmannens kontroll må ha vært i strid med de kravene som fremgår av forskrift til avhendingslova av 8.6.21 nr. 1850 § 2-9 om takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak. Kravene i forskriften har som et utgangspunkt kun betydning for spørsmålet om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men som sekretariatet også har vist til, må forskriften anses å gi adskillig veiledning i vurderingen av takstmannens aktsomhet. Rent konkret har sekretariatet bl.a. vist til følgende:

Videre forstår vi det slik at det er tale om til dels omfattende feil som må anses lett synlige ved en kontroll i tråd med forskriften, ref. rapport fra blikkenslager. Feilene knytter seg også til nettopp overganger, innfesting og tetthet mot beslag og gjennomføringer i taket – som ifølge forskriften er et særlig fokusområde. Når det er funnet feil på disse punktene i ettertid, finner vi ingen rimelig grunn for at takstmannen, ved en alminnelig aktsom undersøkelse etter forskriften, skal være uvitende om de oppdagede forholdene. Det fremgår heller ingen opplysninger av tilstandsrapporten som kunne gi kjøper et varsel om at kontrollen var begrenset og mangelfull som en følge av ytre omstendigheter, slik som tilgjengelighet eller værforhold. Kjøper hadde på denne bakgrunn heller ingen særlig oppfordring til å foreta egne undersøkelser som kunne ha avdekket de anførte feilene ved taket.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda tilføyer at den har merket seg foretakets anførsel om at det er lagt for stor vekt på at en uttalelse fra takstmannen ikke er fremlagt i saken, jf. foretakets brev av 17.1.23:

Til orientering opplyser selgers takstmann å ha utført en aktsom undersøkelse i henhold til gjeldene regelverk og forskriftskrav, og videre at selgers takstmann ikke har kjennskap til andre forhold enn hva som fremgår av tilstandsrapporten. Kommentaren fra selgers takstmann underbygger altså selskapets opprinnelige vurdering om at det ikke foreligger mangelsansvar ovenfor selgers takstmann i foreliggende sak.

En skriftlig uttalelse fra takstmannen vil i alminnelighet ha større bevismessig vekt enn foretakets gjengivelse av takstmannens syn på saken. Nemnda foretar uansett en konkret vurdering av de fremlagte dokumentene i saken, herunder hvilken betydning det skal ha at en uttalelse ikke foreligger. I dette tilfellet har nemnda funnet det sannsynliggjort at takstmannen har handlet i strid med de krav til aktsomhet som i alminnelighet må kunne stilles til undersøkelse av taket. Når det ikke er gitt noen konkret forklaring på *hvorfor* de lett synlige feilene ble oversett, mener

nemnda det ikke er unaturlig at dette vektlegges som et bevismoment i takstmannens disfavør.

Når det gjelder spørsmålet om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, jf. § 3-1, har sekretariatet konkludert slik:

I den foreliggende saken fikk kjøper opplysninger om at taktekingen var fornyet i 2008. I mangel av andre opplysninger måtte kjøper forvente at arbeidene var utført av fagfolk, og dermed at utførelsen var fagmessig. Kjøper fikk presentert et nyere tak som var undersøkt av en takstmann uten at ufagmessigheter og feil var påpekt. Tidligere spor etter fukt ble antatt å skyldes en tidligere skade. Når takstmannen som fagperson gir uttrykk for at skaden ikke lenger er aktuell, så kan heller ikke en ukyndig kjøper forventes å vurdere dette som en risikoopplysning. Når det i ettertid er oppdaget store feil ved taket som krever omfattende utskiftningsarbeider, er vi av den oppfatning at dette er i strid med enhver kjøpers berettigede forventninger.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre også dette.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag i saken, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har satt dette til kr 75 000, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Vi mener kjøper må bli hørt med sin anførsel om nødvendige utbedringskostnader, da takshingel var det kjøper kunne forvente etter kjøpsavtalen. Det må imidlertid gjøres et betydelig fradrag som følge av at kjøpers tak vil bli fornyet med økt levetid, dokumentasjon, og reklamasjonsrettigheter etter håndverkertjenesteloven. Utmålingen blir dermed utpreget skjønnsmessig. Ved utmålingen må det i tillegg gjøres et fradrag på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har i brev av 10.1.23 anført at prisavslaget er satt for lavt grunnet for høyt fradrag for standardheving. Det er bl.a. vist til følgende:

Jeg trekker særlig frem Finansklagenemndas vedtak i Eierskifte-sak FinKN 2022-1000. Saken gjaldt også der bl.a. krav om prisavslag som følge av lekkasje fra tak. Kravet om prisavslag utgjorde kr 703 373 og sekretariatet gav klager medhold og tilkjente skjønnsmessig kr 375 000. Finansklagenemnda kom i sin avgjørelse til at beløpet var for lavt og tilkjente kr 550 000. Jeg viser til nemndas kommentarer omkring standardhevingsfradraget som omregnet ble satt til 22 %, dvs. at prisavslaget ble satt til 78 % av utbedringskostnadene.

Min sak er slik jeg ser det direkte sammenliknbar. Takene var like gamle på kravtidspunktet (14 år) og de hadde like lang forventet levetid.

Til tross for dette har sekretariatet i min sak fastsatt standarshevingsfradraget til 61 % og jeg kun får 39 % av utbedringskostnadene (mitt krav basert på innhentet anbud var kr 188 250, mens sekretariatet kun tilkjente meg 75 000).

I så like tilfelle som her kan det ikke være riktig at sekretariatet har satt fradraget så høyt og derved behandlet like tilfelle ulikt (så langt det går å betrakte to ulike saker som like).

Nemnda viser til at dersom en utbedring medfører en berikelse for kjøper, enten i form av en standardheving ved at kjøper etter utbedringen får en bedre teknisk løsning enn forespeilet ved salget, bygningsdelen får en forlenget levetid, eller at kjøper får en besparelse ved at fremtidige vedlikeholdskostnader skytes lengre frem i tid, må dette hensyntas ved utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd. Både forlenget levetid og forbedret standard vil gi grunnlag for en nedjustering av prisavslaget, jf. Bergsåker (2013) s. 396. Dette fremgår også av bl.a. Rt. 1998 s. 1510, hvor retten uttaler at det skal *"gjøres fradrag for standardforbedring i forbindelse med utbedringen av skaden"*, jf. også HR-2017-1073-A avs. 43 hvor det uttales at ved beregningen av prisavslaget *"skal utgiftene til standardhevingen komme til fradrag"*.

Frdragets størrelse skal i prinsippet tilsvare merverdien som utbedringen tilfører eiendommen, men den konkrete vurderingen kan i praksis by på utfordringer, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 290-291. Anderssen kommenterer videre på s. 292 at det må utvises *"forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør"*. Bevisbyrden for at det skal foretas et fradrag, og for

fradragets størrelse, påhviler selger, jf. bl.a. LB-2009-194719.

Et relevant moment ved vurderingen av fradragets størrelse kan være den økonomiske verdien av at fremtidig vedlikeholdsbehov utsettes etter en diskonteringsmodell (rente-effekten), jf. LH-2021-151306 og FinKN 2022-1000. En slik diskonteringsmodell byr imidlertid også på usikkerhetsmomenter bl.a. knyttet til forventet levetid og fremtidig kostnadsnivå (jf. f.eks. Rt. 1997 s. 825, som gjaldt entreprise). I juridisk teori mener bl.a. Tønsberg i LoR 2017/8 s. 476 *"Fordelen av forlenget levetid – levetidsfradrag i prisavslag etter avhendingsloven"* at en slik beregning *"kun [har] betydning som bakgrunnsinformasjon"*, og at modellen uansett ikke kan anvendes *"ukritisk"*.

Nemnda merker seg ellers at det i rettspraksis er få dommer som drøfter standardhevingsfradraget særlig inngående. Stort sett blir det kun kort konstatert at det skal gjøres et skjønnsmessig fradrag. Et unntak er LE-2018-139580, hvor det tas følgende utgangspunkt:

Når det gjelder den nærmere vurderingen av standardfradragets størrelse, gir verken teori eller rettspraksis særlig vegledning om hvilke forhold som bør tillegges vekt, og hvordan ulike momenter bør veies mot hverandre, ut over at fradragets bør settes slik at "balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes" siden det er det grunnleggende hensyn ved krav på prisavslag etter avhendingsloven, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 108, Rt-2000-199 og Rt-2017-515 [skal vel være HR-2017-515-A, Lovdatas anm.] avsnitt 32.

Lagmannsretten legger i det at retten ut fra en objektiv vurdering må prøve å finne frem til et fradrag som innebærer at oppgjøret mellom partene, hensyntatt mangelen, utbedringen og den standardforbedring kjøperne har fått, gjør at partene, relativt sett, kommer tilnærmet likt ut i forhold til hverandre. Først da blir balansen i kontraktsforholdet gjenoprettet.

Vurderingen i herværende sak skal ta utgangspunkt i kjøpers forventning om en taktekkning fra 2008 med TG 2, samt en konkret opplysning om at *"Det kan se ut som det har vært litt fuktig rundt pipe og gjennomføring til avtrekk"*. Dette innebærer at saken ligger noe annerledes an enn FinKN-2022-1000, der både takkonstruksjon og taktekkning var gitt TG 1 og heller ingen tidligere skade var nevnt.

Nemnda har likevel, etter en samlet vurdering, kommet til at sekretariatet har satt standardhevingsfradraget noe høyt, og at om lag 30 % er mer passende. Hensyntatt egenandelen på kr 10 000 finner nemnda at prisavslaget skjønnsmessig kan settes til kr 125 000, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).