

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-722

6.10.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – uriktig opplysning om takstein – synlig? – unntak for egenandel? – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-8 og 4-12.

En del av tomannsbolig oppført i 2021 ble solgt for kr 6,7 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.22. Ved salget var det opplyst at taket var tekket med takstein. Kjøper oppdaget før overtakelsen at taket var tekket med takpapp, og viste til at takstein hadde en lengre forventet levetid og innebar mindre vedlikehold. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til bl.a. at forholdet måtte ha vært synlig for kjøper på visning, at takstein ikke egnet seg og heller ikke var den kvalitetsmessige beste løsningen, og at materialforskjellen ikke hadde noen betydning for prisantydning på boligen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000, og forsinkelsesrente fra 19.12.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om takstein, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig på Østlandet oppført i 2021. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

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

Topp moderne halvpart av tomannsbolig fra 2021 med nydelig fjordutsikt. (...)

BYGGEMÅTE UTVENDIG HENTET FRA TILSTANDSRAPPORT:

Taktekking

Yttertak er tekket med takstein. Yttertaket synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Yttertaket er vurdert og ingen avvik er registrert.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

- Boligen er av nyere oppføringsdato og det er ikke avdekket eller observert negative avvik av betydning på befaringsdagen. (...)

Taktekking TG: 1

Yttertak er tekket med takstein.

Yttertaket synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Yttertaket er vurdert og ingen avvik er registrert.

(...)

- 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.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2021. Selger svarte nei på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, mv.

Boligen ble solgt for kr 6,7 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.9.22.

Kjøper opplyste at noe tid før overtakelse, etter tilfeldigvis å ha sett satellittbilder på 1881.no, oppdaget kjøper at taket ikke var tekket med takstein, men med takpapp. Kjøper noterte forholdet i overtakelsesprotokollen:

Jeg varsler med dette reklamasjon på 2 punkt.

1. Manglende opplysning om tillatelse til oppsett av hekk inntil platting.
2. Feil opplysning om takdekke.

Kjøper innhentet en rapport fra T. AS av 1.12.22:

Huseier kjøp ny bolig med grunnlag av salgsdokumenter yttertak tekket med takstein. Ihht. mottatt info er tak tekket med takpapp type Mataki UnoTech FR. Takfasade var ikke mulig å besiktige under kjøp av boligen.

Vårt oppdrag er vurdering kvalitetsforskjell på benyttet takpapp opp mot taksteins som beskrevet i salgsdokumenter. I tillegg skal vi vurdere en eventuell verdiforringelse av eksisterende takpapp opp mot takstein på takfasade. (...)

Ihht. mottatte bilder og dokumenter, kan vi ikke registrere noen tekniske feil ved valg av takpapp. Taket har kun svakt fall slik at det her ikke er anbefalt bruk av takstein under 22 grader takfall. Det er antatt derfor yttertak er levert med takpapp/folie. Ettersom det er opplyst bruk av takstein på takfasade bør det her vurderes opp mot levetid samt følge av verditap sett opp mot et yttertak med takstein.

Betongtakstein har en forventet levetid på ca. 50 år. Man må imidlertid være oppmerksom på at andre deler av taket kan ha kortere levetid - som undertak, taklekter og gjennomføringer i tak etc.

Takpapp benyttet type Mataki UnoTech FR har en antatt teknisk levetid uten utskifting på > 30 år. I tillegg krever en takpapp/folie mer vedlikehold/rengjøring og ettersyn.

Sett opp mot kostnader ved et yttertak av takstein opp mot takpapp/folie, er utførelsen med takstein er merkostnad ihht. byggekost.

Ihht. kommunekart på nett er takfasade oppmålt til ca. 105 kvm.

Konklusjon:

Vår vurdering sett opp mot et verditap ved bruk av takfolie og opp mot et eventuelt bruk av takstein har vi vurdert dette til følgende sum:

1. Merkostnad for bruk av takstein kr. 75 000,-
2. Verditap pga. redusert levetid ved bruk av takpapp/folie. Kr. 50 000,-

Sum prisreduksjon er fastsatt etter skjønn kr. 125 000,-

Vår vurdering er basert på prisreduksjon ved bruk av kun takpapp, samt merkostnad pga. redusert levetid med takpapp opp mot bruk av eventuelt takstein.

Her har vi beregnet en redusert levetid på 10 år.

Foretaket kontaktet eiendomsmegleren, og spurte den 23.2.23 om opplysningen om at taket var tekket med takpapp fremfor takstein ville ha påvirket eller endret prisantydningen på boligen. Megler svarte foretaket samme dag:

Takpapp eller takstein har ingen betydning i forhold til prisantydning på dette objektet.

Foretaket opplyste at tomannsboligen var en del av et nyere nabolag hvor alle husene var ført opp i samme byggestil og utførelse. Foretaket vedla bilder fra nabolaget sett fra balkongen til den

aktuelle boligen og hvordan leiligheten fremsto for kjøper på visning.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Takstmannen gjorde en feil i rapporten som vi ikke fikk med oss (takpapp og takstein kan enkelt blandes). Ny eier var også på visning før de la inn bud og da kan de umulig ha oversett det. (...)

Foretaket fremlagt et skadenotat fra takstmann V. datert 20.7.23:

Taksteintekking på denne takflaten ville vært å anse som en byggefeil, som hadde redusert levetiden på tekkingen betydelig, selv om takstein isolert sett har lengre levetid enn papptekking ved korrekt montering.

(...)

Omlegging av papptekking er vesentlig rimeligere enn omlegging av taksteintekking. Om det legges til grunn at papptekking har 10 år kortere levetid enn taksteintekking ihht rapport utarbeidet av (T. AS), vil økonomisk konsekvens være i favør huseier.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ved salget var opplyst at yttertaket var tekket med takstein, mens det i realiteten var tekket med takpapp. Selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt. Kjøper var ikke klar over at taket ikke var tekket med takstein da de la inn bud. Regelen om kjøpers egenandel kom ikke til anvendelse, da boligen måtte anses som ny, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 125 000, og forsinkelsesrente fra 19.12.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at forhold som var synlige eller som burde vært avdekket ved en vanlig aktsom besiktigelse ikke kunne påberopes som mangler, jf. avhl. § 3-10 andre ledd. Et tak med takstein har vesentlig mer fall på taket og materialet har et åpenbart steinpreg. Kjøper kjente eller måtte kjenne til at taket var tekket med takpapp ved inngivelse av bud, og måtte ha innsett at boligen var tekket med takpapp allerede på visning. Innvirkningskriteriet var ikke oppfylt, ettersom materialvalget på yttertaket var irrelevant for prisantydningen. Ved en eventuell utmåling måtte det gjøres fradrag for egenandel, da boligen ikke var annonsert "som ny" i salgsoppgaven, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 84.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at opplysningen om takstein ikke var riktig, og kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8, jf. bl.a. FinKN 2017-440.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel da det ved salget var opplyst at taket var tekket med takstein, mens det faktisk var brukt takpapp.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel i dette tilfellet:

Ved salget var det i tilstandsrapporten inntatt i salgsoppgaven opplyst om at yttertaket var tekket med takstein. Når taket istedenfor har takpapp, er det gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, og boligen er da heller ikke i samsvar med det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Foretaket har anført at forholdet må ha vært synlig for kjøper på visning, og vist til bilder av nabolaget og opplyst at nabohusene er bygget med lik utførelse. Kjøper har på sin side vist til at yttertaket kun er synlig fra lift, helikopter, satellitt, eller ved å bruke drone eller gå opp på taket med stige. Videre er det anført at det i salgsoppgaven ikke er inntatt bilder som viser yttertaket på kjøpers bolig.

Vi viser til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. bl.a. FinKN 2022-23. Når selger har opplyst om yttertak tekket med takstein, må kjøper kunne legge til grunn at denne opplysningen faktisk stemmer. Slik saken er opplyst, og under henvisning til at vår saksbehandling er skriftlig, kan vi ikke legge til grunn at kjøper verken før kontraktsinngåelsen eller før overtakelsen hadde kunnskap eller mistanke om at taket var tekket med takpapp, og ikke takstein, slik det var opplyst, se til sammenlikning FinKN 2017-746.

Mangelsvurderingen etter avhl. § 3-8 må vurderes på bakgrunn av avtalen mellom partene da partene inngikk en avtale om kjøp av boligen. Dersom opplysningene i salgsoppgaven ikke var riktig, skulle den før avtalen ble inngått vært rettet på en tydelig måte eller kjøperne gjort seg kjent med dette på annen måte, jf. Rt. 2008 s. 976. Skjæringstidspunktet for selgers opplysningsplikt er budaksepttidspunktet, og en retting ved overtakelsen er følgelig ikke "i tide", jf. avhl. § 3-8 andre ledd, se f.eks. FinKN 2013-100 og nevnte LB-2022-2807. Da vi ikke kan se at selger har rettet opplysningen i tide, foreligger det uriktige opplysninger.

Foretaket har videre anført at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt, og har vist til meglers uttalelse hvor det fremgår at materialforskjellen ikke har noen betydning for prisantydning på boligen.

Kjøper har på sin side vist til rapport fra T. AS hvor det pekes på lengre levetid på takstein og mindre vedlikehold.

Nemnda har i tidligere saker som gjelder spørsmål om det er gitt uriktige opplysninger om materialer på en bygningsdel lagt vekt på om det er en kvalitetsmessig forskjell mellom det opplyste og faktiske forholdet, se eksempelvis FinKN 2017-440 (...).

I denne saken er det vist til at det er en kvalitetsmessig forskjell i form av forventet levetid og vedlikehold. Vi viser også til at det er foretaket som har bevisbyrden for at opplysningen ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Vi kan for øvrig ikke se at det at takstein ikke egner seg for noen fallforhold ved tak, får avgjørende betydning. Etter vårt syn er foretakets bevisbyrde ikke oppfylt.

Uavhengig av om innvirkningsvilkåret er oppfylt, foreligger det uansett mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Disse bestemmelsene inneholder ikke noe innvirkningsvilkår, men gir anvisning på en vurdering av om boligen er i tråd med det avtalte, og/eller om boligen ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente. I denne saken ble det opplyst om tak tekket med takstein, og det foreligger følgelig mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 når dette ikke stemmer.

Etter vårt syn er det gitt en uriktig opplysning om taket og boligen er følgelig heller ikke i samsvar med det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse på alle punkt. Selv om nemnda er enig med foretaket i at det kan problematiseres om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 er oppfylt i dette tilfellet, så har nemnda falt ned på at foretakets bevisbyrde ikke er oppfylt, særlig sett i lys av at det må legges til grunn at det for den gjengse kjøper er en kvalitetsmessig forskjell mellom takstein og takpapp. Men uavhengig av dette, så finner nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 da boligen ikke er i samsvar med det avtalte.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er satt fram krav om prisavslag for verdiforringelse på kr 125 000. Slik saken er opplyst, finner nemnda å måtte legge til grunn at kjøper er påført et verditap i og med at det er gitt opplysninger om bruk av takstein, som må anses som et kvalitetsmessig bedre materiale enn takpapp, til tross for at det er takpapp som er anbefalt på taket i denne konkrete boligen. Sekretariatet fant at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000, og nemnda er etter en konkret skjønnsmessig vurdering enig i det. Nemnda har merket seg foretakets anførsler om at det er rimeligere å legge om tak med takpapp enn tak med takstein, uten at nemnda finner å kunne legge avgjørende vekt på dette i vurderingen av hvilket verditap kjøper er påført.

Kjøper har anført at regelen om egenandel i avhl. § 3-1 fjerde ledd ikke kommer til anvendelse, da boligen må anses som ny. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper i utgangspunktet selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Dette gjelder likevel ikke der boligen er solgt som ny.

Vi viser til at unntaket for egenandel kun gjelder "den som har kjøpt den nye boligen", jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85, altså boligens første eier. Vi kan derfor ikke se at boligen ble solgt som ny slik at unntaket om ny bolig kommer til anvendelse, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd andre punktum. Det skal dermed gjøres fradrag for kjøpers egenandel.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 90 000 etter at egenandelen er fratrasket. 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), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).