

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-90

6.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra innvendig taknedløp – TG 0 og 1 – takstansvar – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 3-10, 4-12 og 4-14.

En rekkehusleilighet oppført i 1971 ble solgt for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.1.22. Ved salget ble det opplyst at takbelegg var fornyet av faglærte i 2017, og i boligsalgsrapporten ble nedløpsrør fra tak vurdert til "TG 0 og 1". Taket var ikke inspisert av takstmannen grunnet is og snø. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vannskader i leiligheten, og etter nærmere undersøkelser ble det avklart at årsaken dels var utettheter ved innvendig nedløp fra taket. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, og at takstmannen hadde misligholdt opplysningsplikten. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at taknedløpet var fra opprinnelig byggeår, og at de samlede opplysningene ved salget ikke var mangelfulle eller uriktige. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader, egeninnsats, ekstra bokostnader, mv.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett nedløpsrør fra tak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring ikraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet på Østlandet oppført i 1971.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Boligen utvendig er velholdt og nåværende eiere har:

(...)

- Nytt takbelegg, pipebeslag og gesimsbeslag i 2017

(...)

- Innvendig bærer boligen preg av slitasje/alder

(...)

Rekkehus fra 1972. Gulv på grunn av betong. Grunnmur av betong. Yttervegger og etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader utført i liggende/stående kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (ikke besiktiget). Profilert/glatt entrédør av tre med glassfelt. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og to-/tre-lags glass fra 1999 og 2015.

I boligsalgsrapporten ble det innledningsvis gitt følgende beskrivelse av tilstandsgrader:

Nedenfor fremkommer avhendingslovens vurderingskriterier for TG:

TG 0 og TG 1 Ingen, mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Videre ble det gitt følgende opplysninger i boligsalgsrapporten om de aktuelle bygningsdelene:

Yttertak

Taktekking er fra 2017.

Flatt tak.

Taket er tekket med papp/membran.

TG 0 og 1 – Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Beslag, renner, nedløp og snøfangere.

TG 2 – Inspeksjonsmulighet – Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

TGIU – (...) Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold. (...) Overløp på flate tak.

(...)

Drenering

Drenering fra byggeåret

TG 2:

Vann fra yttertak og bortledning:

Det hefter usikkerhet om takvann er ledet i eget lukket avløpssystem og at det fungerer tilfredsstillende. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendig terreng, inkl. fuktsikring av grunnmur:

Det er høyst usikkert om grunnmuren er fuktsikret med grunnmursplater eller tilsvarende. Tiltak anbefales.

Fuktmerker/-symptomer i kjeller/underetg. Inkl. eventuell krypekjeller og plate på mark:

Se punkt spesielle observasjoner under "rom under terreng".

Alder:

Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drencsystem har et betydelig sprang, og er mellom 20-60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG 2 settes for å belyse risiko.

(...)

Øvrige rom

(...)

TG 2:

Overflater vegger – Tapetserte flater er slitt/aldringspreget i stue/spisestue samt soverom 1 og 3. Tapet har stedvis manglende vedheft til underlag.

Overflater gulv – Det er sprekker i gulvet. Det er stedvis knirk i gulvet. Gulvet bærer preg av alder/slitasje.

Større sprekk i skjøt mellom parkett i gulv i gang mellom soverom 3 og bad.

Rom under terreng

(...)

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling – overflater vegger – ventilasjon (gjelder kun for p-rom).

TG 2:

Spesielle observasjoner – Registrert fuktverdier høyere enn anbefalt i hjørne mot sydvest i kjellerstue samt i hjørne mot sydøst i bod, også tegn til saltutslag/pussavskalling bak tapet. Anbefaler videre undersøkelser.

Overflater gulv – Gulvet bærer preg av slitasje. Stedvis sprekker i skjøter på parkett.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1992. Selger opplyste bl.a. at det ble lagt nytt takbelegg av faglærte i 2017.

Boligen ble solgt for kr 4 650 000 ved kjøpekontrakt datert 25.1.22, og overtatt av kjøper den 28.2.22.

Ved første nedbørsdag den 4.4.22 oppdaget kjøper at det rant vann i etasjeskillet mellom 1. etasje og kjeller, noe som førte til synlige skader i kjellerstue og en bod.

Kjøper engasjerte B. Taksering og T. AS, som i sine rapporter bl.a. uttalte:

Kunde overtok 28.02.2022. Totalt 4 enheter i bygningen. 2. etasjer samt innredet kjeller. Felles tak nedløp fra 4. enheter. Taknedløp ført ned i delevegg mellom kundens del F og nabo del G. Flate tak.

Yttertak tekket med papp, 2017.

Brudd på ledningsevnen til innvendig tak nedløp. Ref. rapport fra T. AS Felles nedløp med 3 stk. naboer. Over tid. Grunnet misfarging, oppdaget av kunde ved overtakelse. Kunde oppdaget misfarging i panelhimling, kjellerstue. Panel himling ble pusset opp av kunde. Samt misfarging på vegg i stue, når bilde var fjernet fra vegg. Dette indikerer at brudd har oppstått, før kunde tok over bygningen.

Nedløpsrør fra byggeår, 49 år gammelt.

Årsak (...) Slitasje og elde (normalt >30 år)

Vann fra nedløp ut i vegger samt gulv, kjeller. Indikasjon på fukt samt misfarging vegg, og parkettgulv stue i kjeller. Samt gips delevegg mot stue, i bod. Misfarging av vegg i stue, 1 etasje. Ikke indikasjon på fukt, befaringsdagen.

Reparasjonsbehov (...) Strømpe i nedløps rør.

T. AS, har påvist brudd på nedløpsrør i vegg. Kunde har rekvirert T. AS.

Boligen bærer preg av elde samt slitasje. Kunde er i gang med opp pussing. Himling i kjeller er slipt og behandlet, befaringsdagen.

Ifølge foretaket opplyste selger at de aldri hadde sett eller oppdaget noe vanninntrengning i noen av etasjene i boligen.

Takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget har uttalt følgende:

TG 1 i forhold til nedløp er det gitt på grunnlag av at det var etablert nedløp for takvann. Nedløpet blir ikke funksjonstestet på befaringsdagspunktet og det var heller ingen tegn innvendig til svikt i nedløp. Dette er grunnlaget for at TG 1 er gitt. Skjulte rørføringer med dårlig utførelse er noe man ikke får kontrollert, så sant det ikke er blitt synlige skader.

Kjøper har opplyst at skaden i taknedløpet ble utbedret av T. AS den 9.6.22 til en kostnad på kr 34 705, som skulle deles på de fire boligene. Kjøper har i tillegg dokumentert kostnader til utrykning og undersøkelser til T. AS på kr 4 618, strøm til skadebegrensning, maskiner og verktøy på kr 4 693, egeninnsats på kr 13 500, materiell kr 1 169, kr 4 000 i egenandel til bygningsforsikringen, kr 15 875 for arbeider med kjellergulv, samt ekstra bokostnader på kr 27 996.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at skaden ikke ble opplyst om ved salget, og at både feilen og skadeomfanget var upåregnelig. Videre har kjøper anført at takstmannen gjorde mangelfulle undersøkelser, og

tilstandsrapporten ga et uriktig bilde av boligens faktiske tilstand. Kjøper har påpekt at opplysningene om fukt i kjellerstue i boligsalgsrapporten ikke hadde sammenheng med det påreklamerte forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene, og erstatning for ekstra bokostnader, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger et avvik utover det kjøper med rimelighet måtte forvente etter kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Selger og takstmann hadde heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket viste til at det var gitt flere negative opplysninger ved salget, og at det var kjøpers ansvar å oppklare ev. motstridende opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar, både som en følge av avtalemessig avvik etter avhl. §§ 3-1 og 3-2, og som en følge av at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Om spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, har sekretariatet lagt til grunn følgende rettslige utgangspunkt:

Etter avhl. § 3-1 første ledd har eiendommen en mangel dersom den ikke er i "samsvar med dei krav til kvalitet, utrusting og anna som følgjer av avtalen". I denne saken er ikke de reklamerte forhold direkte regulert i kjøpsavtalen, og vi må dermed se hen til avhl. § 3-2 første ledd for å vurdere om det foreligger en mangel, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 59-60.

Avgjørende blir dermed om de avdekkede forhold utgjør en mangel da eiendommen ikke er i "samsvar med det kjøparen kunne forvente ut frå mellom anna eigedommens type, alder og synlege tilstand", jf. avhl. § 3-2 første ledd. Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en vurdering av om boligen rent objektivt avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Bestemmelsen legger opp til en konkret helhetsvurdering som "mellom anna" knytter seg til "eigedommens type, alder og synlege tilstand". Lovens vurderingsmomenter er følgelig ikke uttømmende, og også andre omstendigheter kan være relevante. Forarbeidene påpeker at alder er et viktig moment, og er boligen gammel så må det isolert sett "forventes skader og svakheter som følge av slitasje". Er boligen eldre, men dens "synlege tilstand" ellers taler for at den er godt vedlikeholdt eller fremstår ny, kan dette få betydning for kjøpers berettigede forventninger.

Lovgiver har samtidig lagt opp til at det må holdes fast ved at det "knytter seg en generell risiko for feil ved gamle bygninger, uavhengig av vedlikehold". Alder sammenholdt med eiendommens "type" kan innebære betraktninger knyttet til byggeform, materialvalg, tidligere bruk, samt byggeskikk og forskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet, men slike forhold har samtidig en side til at kjøpere flest har begrensede kunnskaper om byggtekniske forhold. Se Prop. 44 L (2018-19) s. 85.

Ovennevnte momenter må endelig ses i sammenheng med hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen med tilhørende salgsoppgave (prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema), og dermed legge premissene for den abstrakte mangelsvurderingen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 60. Etter vårt syn vil gjerne den bygningssakkyndiges beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold iht. forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") veie særlig tungt for vurderingen av den ukyndige kjøpers berettigede forventninger, (...).

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder den konkrete vurderingen har sekretariatet kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar, og vist til følgende:

I den foreliggende saken fikk kjøper opplyst at taktekkingen var ny i 2017 og at arbeidene var utført av fagfolk. Selv om takstmannen ikke besiktiget taket, måtte kjøper i lys av alder og opplysningene som ble gitt ved salget forvente et fagmessig utført tak som holdt tett. Slik vi forstår saken er det imidlertid nedløpet fra taket som har sviktet. Takstmann fra bygningsforsikringen har vist til at nedløpsrøret er fra byggeåret, og at årsaken til svikt er nettopp slitasje og elde. Som nevnt ble kjøper opplyst om nyere tak, men avtalen er i utgangspunktet taus om alder på nedløpsrøret. Etter vårt syn må byggeåret legges til grunn som referansenivå når ikke annet uttrykkelig er presisert ved kjøpet. Gitt at nedløpsrøret må antas å være fra byggeåret var svikt på kort sikt forventbart, men da annet ikke ble opplyst kan ikke allerede oppstått svikt med følgeskader anses som noe kjøper kunne påregne. Uavhengig av rørenes opplyste alder fikk kjøper forelagt en tilstandsrapport hvor boligens "beslag, renner, nedløp og snøfangere" var vurdert, og hvor det ikke ble funnet funksjonssvikt. Tilstandsgraden ble satt til TG 0 og 1. Sett i lys av takstmannens beskrivelse måtte kjøper uavhengig av alder forvente at nedløpet til taket var vurdert og funnet i orden. Når situasjonen imidlertid var at nedløpet allerede på salgstidspunktet hadde sviktet og medført store fuktskader, mener vi at dette ikke var noe en kjøper med rimelighet kunne tatt i betraktning på salgstidspunktet.

Etter en konkret helhetsvurdering har vi dermed kommet til at allerede oppstått svikt i nedløpsrøret med følgeskader utgjør en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsansmodningen av 23.11.22, herunder det som gjelder opplysningene som ble gitt under punktet om drenering i tilstandsrapporten. Nemnda kan likevel ikke se at dette er egnet til å endre den forventning som ble skapt om tilstanden til nedløpet til taket gjennom angivelse av TG 0 og 1 under omtalen av tak/yttertak. Nemnda kan heller ikke se at kjøper i denne saken må bære en ev. risiko for eventuelle motstridende opplysninger på dette punktet i tilstandsrapporten. Det foreligger etter dette en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd legger nemnda til grunn følgende utgifter som sannsynliggjort: kr 4 618 til utrykning/undersøkelse, kr 8 676 til selve utbedringen (seksjonens forholdsmessige andel), kr 4 693 til skadebegrensning og sanering, maskiner og verktøy, kr 1 169 til materiale til skadebegrensning, kr 4 000 til følgeskader (egenandel) og kr 15 875 til avretting av gulv. Med fradrag for egenandel på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, samt noe standardheving for gulvet, settes prisavslaget til kr 20 000.

Kjøper har videre krevd erstatning for egeninnsats og ekstra bokostnader, jf. avhl § 4-14.

Etter fast nemnds- og rettspraksis tilkjennes ikke kostnader til egeninnsats med mindre det fremlegges konkret dokumentasjon på et adekvat økonomisk tap. Nemnda kan ikke se at dette foreligger i saken.

Etter nemndas oppfatning er det heller ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning for ekstra bokostnader. Det vises her til skaderapporten til B. Taksering av 5.4.22 om at boligen er beboelig, og at verken bad eller kjøkken synes berørt.

Nemnda tilføyer at sekretariatet i sin vurdering også har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

I forskrift til avhendingslova av 8.6.21 nr. 1850 ("tryggere bolighandel") er det angitt minstekrav til tilstandsrapporter ved boligsalg. Kravene i forskriften har strengt tatt kun betydning for om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men vi anser forskriften for å gi god veiledning ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har utvist grov uaktsomhet. Formålet med forskriften er å tilrettelegge for at det utarbeides tilstandsrapporter av høy kvalitet, slik at boligkjøpere får et betryggende informasjonsgrunnlag, jf. forskriften § 1-1, noe som også er et hovedformål bak selve lovendringen, jf. Prop. 44 L (2018-19), bl.a. på s. 26.

(...)

Bestemmelsene i forskriften må videre ses i sammenheng med at det i avhl. § 3-10 er presisert at det kun er "omstende som går tydeleg fram av ein tilstandsrapport" som kjøper skal regnes å ha kjennskap til.

Tydelighetskravet skal ifølge forarbeidene "forstås som en sikkerhetsforanstaltning mot at det gis vage og forbeholdne opplysninger i salgsdokumentene for at kjøperen skal anses å kjenne til disse og dermed være avskåret fra å påberope seg forholdene som mangler", slik at opplysninger som ikke er tilstrekkelig tydelige "skal normalt ikke kunne få betydning for selgerens mangelsansvar", jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 71.

I denne saken ble det i boligsalgsrapportens punkt "Yttertak" gitt TG 0 og 1 på følgende bygningsdeler:

"Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Beslag, renner, nedløp og snøfangere."

Dette på tross av at taket ikke var inspisert (TG 2). Videre ble bl.a. "sluk og andre avrenningsmuligheter" gitt TG IU.

I takstmannens etterfølgende kommentar er det angitt at nedløp ble gitt TG 1 "på grunnlag av at det var etablert", men at dette altså ikke var funksjonstestet.

Det fremstår etter vårt syn som svært misvisende å vurdere det aktuelle nedløpet til "TG 0 og 1", med den eneste begrunnelse av at taknedløp eksisterte. Det fremgår av takstmannens egen forklaring at han var kjent med at skjulte rørføringer med dårlig utførelse ikke kunne kontrolleres, men dette er en risiko som på ingen måte kommer "tydeleg fram" i boligsalgsrapporten.

Selv om det er gitt opplysninger under andre punkt i rapporten som tar større grad av forbehold knyttet til omfanget av undersøkelser, herunder "TGIU (...) Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold", så kan ikke dette være avgjørende når nedløp samtidig gis "TG 0 og 1" som gir kjøper en klar forventning om at nedløpsrørene er i orden.

Opplysningene som ble gitt i rapporten er etter vårt syn så misvisende at det må sies å foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Tatt i betraktning at takstmannens tilstandsvurdering ikke er foretatt og åpenbart er feil, så er det gode grunner for at opplysningen som ble gitt også må anses som objektivt sett uriktig etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, og legger til grunn at det foreligger en mangel også etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger i boligsalgsrapporten.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), Lena Moss (bransjerepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).