

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-33

17.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – taklekkasje oppstått mellom budaksept og overtakelse – avhl. §§ 3-1 og 4-12.

En enebolig oppført i 1973 ble solgt for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.11.22. I tilstandsrapporten var takteking gitt TG 2. Det ble også opplyst at taket var fra byggeår, og at utskiftninger måtte påregnes på kort sikt. Etter signering av kontrakt, men før overtakelsen, oppdaget selger lekkasje fra taket. Ifølge takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten var det ikke tegn til lekkasje fra taket på befaringstidspunktet. Kjøper anførte at foretaket var ansvarlig for lekkasjen, ettersom skaden oppsto før risikoovergangen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at boligen var i avtalt stand. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, samt forsinkelsesrenter fra 12.1.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. § 3-1. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig fra 1973.

I prospektet ble boligen beskrevet som innholdsrik og godt vedlikehold. Det ble også opplyst om følgende:

DØDSBO

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

I tilstandsrapporten datert 4.10.22, etter befaring 5.9.22, fremgikk bl.a. følgende:

Taktekking – TG 2

Taktekking er av stål/aluminiumsplater med undertak av fiberarmert plast, på del over garasje er det papp.

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 tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

(...)

Nedløp og beslag – TG 2

Utvendige beslag er takrenner og nedløp av stål, vindksibeslag, heltrukket pipebeslag samt takstige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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. Utvendige beslag vil være naturlig og skifte i sammenheng med omlegging av tak.

Ifølge egenerklæringsskjemaet var boligen et dødsbo, og skjemaet var ikke fylt ut.

Boligen ble solgt for kr 2 500 000 ved kjøpekontrakt datert 22.11.22, og overtatt av kjøper den 19.12.22.

Etter signering av kontrakt, men før overtakelsen, oppdaget selger lekkasje fra taket. Det ble innhentet to fagkyndigrapporter som konstaterte lekkasje og kostnader til utbedring ble estimert til kr 250 000.

Ifølge takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten var det ikke tegn til lekkasje fra taket på hans tidspunkt for befaring.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper viste til at selgers takstmann skulle ha gjort grundigere undersøkelser, og for det tilfellet at det ikke var en skade som takstmannen kunne ha oppdaget, måtte det legges til grunn at forholdet var en ny skade som selger var ansvarlig for, jf. HR-2017-345-A. Kjøper har også anført at lekkasjen var upåregnelig for kjøper, og at salg som dødsbo ikke var et tilstrekkelig spesifisert forbehold til at kjøper overtok risikoen, jf. avhl. § 3-9 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 250 000, samt renter fra 12.1.23, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller et upåregnelig forhold som kunne utgjøre en mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Boligen var et dødsbo, og det ble uttrykkelig opplyst at boligen kunne ha skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke var spesifikt opplyst. Videre ble kjøper oppfordret til å foreta grundige undersøkelser. Foretaket viste videre til takets alder og andre risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Subsidiært har foretaket anført at det måtte gjøres et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at taklekkasjen oppsto i perioden mellom budaksept og overtakelsen, slik at forholdet var selgers ansvar etter avhl. § 3-1, jf. HR-2017-345-A. Sekretariatet bemerket at dersom det ikke var tale om en ny skade, ville det være nærliggende å anta at selgers takstmann skulle ha oppdaget forholdet, jf. avhl. § 3-7. Det måtte imidlertid gjøres et større fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Mellom budaksept og overtakelse ble det avdekket en taklekkasje på boligen, som var oppført i 1973. Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og/eller 3-7.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Basert på hendelsesforløpet i saken og takstmannens tilbakemelding om tilstanden til taket på befaringstidspunktet, legger vi til grunn at lekkasjen fra taket først oppsto i perioden mellom budaksept og overtakelsen. Risikoen for eiendommen påhviler selger frem til overtakelsen, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd. Iht. kjøpsavtalen hadde kjøper krav på å overta en bolig med tak fra byggeår, tilstandsvurdert til TG 2, og hvor utskiftninger måtte påregnes på kort sikt etter overtakelsen. I denne saken oppsto svikten og dermed tilstandsendringen i tiden mens selger heftet for risikoen ved boligen, og etter vårt syn er ikke boligen overlevert i tråd med avtalen, jf. avhl. § 3-1 første ledd. I lys av HR-2017-345-A må risikoen for den oppståtte skaden påhvile selger i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-1 første ledd.

Det foreligger følgelig en mangel, jf. avhl. § 3-1 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe fra foretakets side som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda tilføyer at dersom det legges til grunn at taklekkasjen var oppstått før budaksept, er det mye som taler for at takstmannen skulle ha oppdaget forholdet og opplyst om dette i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 første ledd.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et fradrag ved utmålingen da kjøper får en fullstendig fornyelse av et eldre tak. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000 etter at det også er gjort fradrag for kjøpers egenrisiko etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. 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 Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).