

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-553

24.6.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – opplyst om "ny utvendig takteking" og "skiftet takstein" – eldre undertak – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1966 ble solgt for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt 3.8.22. Ved salget ble det opplyst at selger hadde lagt ny utvendig takstein i 2021. Boligen ble opplyst å være normalt godt vedlikeholdt. Takteking var gitt TG 1 med kommentar om at yttertak var tekket med betongstein. Takkonstruksjon var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om plassbygde takstoler med bordtak som undertak. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at undertaket ikke var skiftet samtidig som det ble lagt ny takstein. Kjøper anførte på denne bakgrunn at det forelå et avvik fra kjøpers berettigede forventninger, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper viste bl.a. til at selgers takstmann iht. forskrift til avhendingslova skulle "vurdere" undertakets alder. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt tydelige opplysninger om at moderniseringen kun gjaldt ny takstein. Partene var uenige i hvilke forventninger kjøper kunne ha til undertakets alder ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 192 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1966 med tilbygg fra 1971 og dobbelgarasje fra 2010.

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

Boligen ble oppført i 1966 og tilbygget i 1971. Alt boareal på 1 flate + full kjeller under opprinnelig del av boligen. Dobbelt garasje oppført i 2010 samt tilbygget garasje fra 1971. Romslige terrassearealer.

Kjøkken og bad samt mye av el-anlegget ble fornyet av forrige eier. Dette ble gjort i over en periode mellom 2010-2020. Nåværende eier har blant andre oppgraderinger lagt ny utvendig takteking, installert boblebad på terrasse, satt inn noen nye vinduer m.m. Oppgraderinger utført av nåværende eier er nærmere beskrevet i salgsoppgaven. Dette er en hyggelig eiendom som egner seg godt som familiebolig.

I tilstandsrapporten ga takstmannen følgende beskrivelse av eiendommens tak:

UTVENDIG: Yttertak tekket med betongstein. Tak over deler av terrasse har metallplater. Stål takrenner, nedløp og beslag. Beslag på toppbord vindski. Oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Plassbygde takstoler med bordtak som undertak. Isolert med flis

I tilstandsrapporten fremgikk det videre av de generelle opplysningene om boligen at boligen hadde "normal standard", og at den var "normalt godt vedlikeholdt". Når det gjaldt eventuelle tilbygg/modernisering, hadde takstmannen opplyst "2021 Modernisering Skiftet takstein".

Takstmannen vurderte taktekkingen til TG 1, med følgende kommentarer:

Yttertak tekket med betongstein

Tak over deler av terrasse har metallplater.

(...)

Alder: 2021

Takstmannen vurderte takkonstruksjon/loft til "mørk" TG 2, og opplyste:

Plassbygde takstoler med bordtak som undertak. Isolert

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er montert Downlights i himling som mangler isolering over og omkring disse. Gjelder alle.

Tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak

- Andre tiltak

Det må etableres isolering på og omkring downlights. I tillegg må ventilasjonskanal isoleres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2020. På spørsmål om kjennskap til endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, hadde selger krysset av "ja" og kommentert "*ble byttet i 2022*". På spørsmål om hvem arbeidet ble utført av, hadde selger svart "*ufaglært*".

Boligen ble solgt for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.8.22, og overtatt av kjøper den 8.8.22.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at undertaket ikke ble skiftet i forbindelse med legging av ny taktekking. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann burde ha opplyst om dette i tilstandsrapporten. Kjøper reklamerte til foretaket den 3.11.22.

Kjøper engasjerte deretter takstmann S. til å foreta en befaring av boligen. Takstmannen kunne da dokumentere at undertaket var av eldre dato, og ikke hadde blitt skiftet ut i forbindelse med ny taktekking:

Det ble ved salg i august 2022 beskrevet i salgsprospekt/takstrapport/egenerklæring at taktekking var ny i 2022, utført av ufgaglært. Etter nøyere undersøkelser opplyser eiere at undertak er av eldre dato. Ved befaring både 28.10.2022 og 23.02.2023 kan det bekreftes at undertak er av eldre årstall enn taktekking. Undertak har også en åpning der lufting har vært ført opp i luftehatt

(...)

Taktekking og undertak har en gitt levetid som stort sett samsvarer. Det vanligste er å skifte hovedtekking og undertak samtidig. Det hender at hovedtekking blir skiftet uten å skifte ut undertak, noe som bør opplyses om ved f.eks. eierskifte. Iht. Byggforsk 700.320 tabell 4, har betongstein/lekter/undertaksbelegg en levetid på 30-60 år. Det foreligger ingen info om alder på undertak, men det antas at det har brukt godt over halvparten av forventet levetid. Dette iht. utseendet på undertaksbelegg og sløyfer/lekter.

Så lenge det ikke er spesifisert noe om undertak i info ved salg, er det grunn til å tro at undertak er fra samme alder som hovedtekking (betongstein). Undertak er kun besiktiget ifm. åpning for tenkt luftehatt/gjennomføring. Aktuelle takflater for boligen er målt til ca. 135 m².

(...)

For å få taktekking i forventet stand, må undertak utbedres (tettes) og nytt undertaksbelegg, sløyfer og lekter må legges. Beslag, enkelte dekkbord og betongstein (takstein) må demonteres, sløyfer/lekter og undertaksbelegg må fjernes. Det må skiftes ut og/eller bøtes i for trepanel på undertak som ikke er i forsvarlig stand. Nytt undertaksbelegg, sløyfer/lekter må monteres og eksisterende takstein, dekkbord og

beslag må monteres. Iht. opplysninger ved salg er ikke undertak av forventet stand eller alder. Undertaksbelegg, sløyfer og lekter er betydelig eldre enn beskrevet. Det er også betydelig åpning/hull i undertak, som skal hindre fuktighet i å renne inn i konstruksjonen. For å få takteking/undertak i forventet stand, må undertaksbelegg og sløyfer/lekter skiftes ut.

Kjøper innhentet pristilbud fra byggmester F. som anslo utbedringskostnadene til kr 192 000.

Ifølge foretaket har selger forklart at det ble opplyst om at det ble lagt ny utvendig takteking, og at dette ikke automatisk medførte at det ble lagt nytt undertak. Foretaket har også innhentet en uttalelse fra intern takstmann som forklarte seg om saksforholdet på følgende måte i e-post av 20.6.23:

Når jeg ser i tilstandsrapporten har takkonstruksjonen fått TG 2 samt at takkonstruksjonen er fra 1966, det er også opplyst at downlights kasse ligger åpent uten tildekking. Det er videre opplyst at taktekingen er fra 2021. Man kan ikke dermed hevde at undertak, sløyfer og lekter samt underlagspapp er fra 2021, det er opplyst fra 1966 med TG 2. Teknisk verdi har et fradrag på 1.350.000, - som tilsvarer 37 %.

Om boligen er det opplyst at ytterteking er betongtakstein, videre står det plassbygde takstoler (altså fra byggeår 1966) med bordtak som undertak. Isolert med flis.

(...)

Basert på opplysninger vil jeg hevde at man ikke kan forvente seg TG 1 på takkonstruksjonen eller sløyfer/lekter og undertak, det er gitt TG 2 i rapporten og godt opplyst om feil. For å utbedre må man demontere taksteinen og montere denne, normalt vil dette ligge på 7 dager, dvs 50 timer x 600,- = 30.000,- eks mva. Samt tillegg for å demontere takhatt, snøfangere/takstige og forkant beslag + 15.000,- Tillegg for stilas og kran/løfte av/på takstein kr 30.000,-. Estimert beløp total 75.000,- eks mva.

Kjøper har vist til illustrasjon fra gjeldende byggdetaljblad 525.866 fra Byggforsk.

Kjøper har anført at det forelå mangler ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Boligen var ikke i den tilstanden kjøper forventet, og det var gitt mangelfulle opplysninger. Manglende nytt undertak utgjorde en mangel som hadde virket inn på avtalen. Det ble opplyst om at taket ble skiftet i 2021/2022, men kjøper hadde avdekket at det bare var taksteinen som var skiftet ut. Undertaket var fra boligens byggeår, og takstmannen oppga ikke boligdelens alder i tilstandsrapporten, noe takstmannen skulle ha gjort iht. forskriften § 2-9. Kjøper hadde utfra det samlede opplysningsbildet berettigede forventninger om takets alder og tilstand, og takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke bemerke undertakets alder og tilstand i tråd med forskriftskravet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 192 000, samt krav om forsinkelsesrente fra 19.7.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelansvar for det påberopte forholdet. Foretaket har i hovedsak vist til at det var presisert i salgsoppgaven at det kun var taktekingen som ble skiftet. Kjøper kunne derfor ikke ha berettigede forventninger om at også undertaket skulle ha samme standard/alder som taktekingen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet, mente sekretariatet at kjøper ikke kunne ha en berettiget forventning til at også undertaket var skiftet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller etter avhl. § 3-7. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers

brev av 23.4.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som stiller saken i et annet lys. Ut fra det samlede opplysningsbildet mener nemnda at kjøper ikke kunne ha berettiget forventning om noe annet enn fornyet takstein/utvendig takteking. Det er ingen holdepunkter for at undertaket – eller andre deler av taket – ble fornyet. Tvert imot uttalte takstmannen eksplisitt i tilstandsrapporten at modernisering på taket gjaldt skiftet takstein. Undertaket som helhetlig konstruksjon ble dessuten som kjent gitt "mørk" TG 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).