

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-851

23.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – 31 år gammel bolig – taklekkasje – feil ved balkong – TG 2 – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 1992 ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.1.23. I tilstandsrapporten ble taktekking og balkong gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid for taktekking var oppbrukt, og at rekkverk på balkongen var for lavt. Selger opplyste ikke om ufaglærte arbeidere på taket ved salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at balkongen hadde sprekke i fundamentet, og at det var en lekkasje fra taket. Kjøper reklamerte til foretaket den 18.9.23. Innhentet takstrapport påpekte bl.a. feil ved balkongens fundament, og at taktekkingen hadde synlig tegn på tidligere forsøk på utbedring. Selger forklarte at han hadde byttet en "lapp" på takshingelen i 2022. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger kun hadde utført alminnelig vedlikehold på taket, og at forholdene var påregnelige for kjøper i lys av boligens alder. Foretaket anførte videre at det var reklamert for sent for avvik ved balkong. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved reklamasjonsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 230 000, takstutgifter kr 10 000 og utgifter til advokatbistand kr 25 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Agder oppført i 1992.

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

Flott bolig med utleiedel og garasje på sentral og solrik utsiktstomt

I tilstandsrapporten ble det gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak") for taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel og taket er besikket fra taknivå.

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.

Punktet "Takkonstruksjon/loft" ble gitt TG 1. Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble også gitt "mørk" TG 2:

Veranda med utgang fra soverom og stue.

Dekke av trepanel og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

I egenerklæringsskjema datert 21.9.22 opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 1992. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeider som normalt burde utføres av faglærte personer. På spørsmål om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade hadde selger krysset av "Ja, kun faglært", og opplyst at det har blitt gjort arbeid på verandaen.

Boligen ble solgt for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.1.23, og overtatt av kjøper den 10.3.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at balkongen hadde sprekk i fundamentet. Det ble i den forbindelse utarbeidet en skaderapport fra takstmann B. datert 19.6.23. I denne rapporten fremgikk det at det hadde oppstått skader på den ene terrassen ved at den hadde seget og deler av rekkverket var bøyd utover. Skaden ble antatt å ha oppstått som følge av snøtyngde, men bakenforliggende årsak var trolig mangelfull utførelse/håndverkerfeil. Det fremgikk av rapporten at det ene fundamentet var sprukket, og det andre var av lettklinkerblokker lagt direkte på terreng.

Kjøper oppdaget etter en periode med store nedbørsmengder vanngjennomtrengning i stuetak.

Det ble utarbeidet ny skaderapport av takstmann B. datert 22.8.23. Yttertak ble inspisert fra bakkenivå på befaring, og det ble registrert at shingelen hadde blitt lappet i området hvor vannet hadde trengt seg gjennom takkonstruksjonen.

Kjøper reklamerte til foretaket i e-post av 18.9.23.

Det ble fremlagt kostnadsestimat for å skifte shingel på kr 185 000. Hva gjaldt utbedringen av terrassen ble det gitt et prisestimat på kr 30 000 for å rette opp terrassen og lage nye fundamenter. Riving av kledning i bod under terrasse ville komme på kr 15 000 i tillegg.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

I juli 2022 la jeg ut et bilde på facebook av huset og signaliserte at dette ville komme for salg på høsten 2022. Jeg ble kontaktet av (Kjøper) som gjerne ville se på huset før det ble lagt ut for salg. Han kom på "visning" i august 2022.

Eiendomsmegler (...) fikk oppdraget med å selge huset, og det ble arrangert visninger i høstferien. (uke 40) (Kjøper) var ikke på noen av visningene arrangert av eiendomsmegler. Etter jul kom det et bud fra (Kjøper) som ble akseptert og salgskontrakt ble signert 15.01.23.

Både når (Kjøper) ville se på huset i august og når eiendomsmegler hadde visningene var det ikke snø. Jeg gjorde (Kjøper) kjent med at singel på taket ikke var skiftet siden huset var nytt, og var "modent" for å byttes. Det har aldri vært lekkasjer som jeg har merket, men jeg viste at taket var slitt etter så mange år. Dette gjorde jeg også (takstmann T.) oppmerksom på, da takstmann gjennomførte tilstandsrapporten. Da ble tak og loft grundig befart av takstmann og det ble tatt diverse fuktprøver.

Takets tilstand fikk "TG 2" karakter, noe jeg tolket som at her må man være obs, for det kan skje noe, dette var jeg enig i. Innvendig tak i alle rom er heller ikke skiftet i husets levetid. Her er det ikke noen tegn på tidligere lekkasjer, slik jeg skjønner den befaringen som (..) har foretatt.

(...)

Ja, etter vinteren 2022 var jeg oppe på taket for å sjekke. Grunnen til at jeg var på taket var at jeg ville sjekke ut taket i og med at huset skulle selges. Jeg så da at en "lapp" av singelen var ødelagt. Jeg la selv inn en ny lapp der dere viser på bildet. Jeg var også oppe på loftet for å sjekke om det var kommet noe vann inn i huset, det var det ikke på det tidspunktet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som en følge av ufagmessig utført terrasse og utett tak, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble anført at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene som var stilt i forskrift til avhendingslova §§ 2-9, 2-10 og 2-13. Det ble også anført at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, og at selger uansett ikke kunne påberope seg for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første og tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 230 000, samt krav om takstutgifter på kr 10 000 og utgifter for advokatbistand på kr 25 000. Det ble også krevd forsinkelsesrenter fra 18.10.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent for feil ved balkong, jf. avhl. § 4-19. Foretaket viste til at kjøper oppdaget forholdet 11.5.23, og ikke reklamerte før 18.9.23. Foretaket har bestridt at selger hadde opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Hva gjaldt taket, har foretaket anført at lekkasjen først oppsto etter ekstremvær, og at tilstandsrapporten var utført i tråd med forskriften. Foretaket anførte videre at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og at forholdene var påregnelige for kjøper, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at både taklekkasjen og feil ved balkong utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at det ikke var gitt noen konkrete risikoopplysninger om taket, bortsett fra alder, og at selger ikke hadde opplyst å ha "lappet" en shingel. Det ble gjort et betydelig fradrag ved utmålingen av prisavslaget for taket, jf. bl.a. FinKN 2013-168.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det er grunnlag for mangelsansvar knyttet til lekkasjen på taket, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8, fremholdt sekretariatet:

Herværende bolig er fra 1992, og var 31 år gammel på salgstidspunktet. Det må bemerkes at bygningen er oppført i henhold til annen byggeskikk og andre forskriftskrav enn de krav som gjelder i dag, hvilket må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha. Taktekking er gitt "mørk" TG 2, og det er opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er ikke oppgitt når taket er fra, og kjøper måtte på denne bakgrunn forvente at taket er fra byggeåret. Sannsynligheten for at det kunne oppstå lekkasje etter uvær for et tak som på salgstidspunktet var over 30 år gammelt, måtte anses som påregnelig.

På den andre siden, foreligger det ingen konkrete risikoopplysninger om taket/taktekkingen utover at "mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt". Taket består av pappshingel, og det fremgår av tilstandsrapporten at taket er besiktiget fra taknivå. Etter sekretariatets vurdering vil pappshingel normalt ha en alminnelig levetid på 20-30 år, og vi stiller derfor spørsmål ved om det fremsto misvisende å opplyse om at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, når pappshingelen i realiteten har utlevd sin levetid. Vi bemerker at det heller ikke utelukker mangelansvar, selv om bygningsdelen er gitt TG 2, jf. FinKN 2024-101 og FinKN 2024-343.

Kjøper har også anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er vist til at selger har vært på taket og fikset en shingel, og at arbeidet på taket er opplysninger som selger har tilbakeholdt. Selger har erkjent å ha hatt kunnskap om at den ene shingelen var løs. Vi har imidlertid merket oss at selgers forklaring er noe motstridende med de opplysninger som fremgår i egenerklæringsskjemaet. Det vises til at selger har krysset av på at det kun er faglærte som har utført arbeid på terrasse, garasje, tak og/eller fasade. Det er ikke opplyst om reparasjonen av den ene shingelen på taket. Riktignok fant reparasjonen sted i desember 2022, men likevel før budaksept.

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 LB-2022-2807. Da vi ikke kan se at selger har rettet opplysningen i tide, foreligger det uriktige opplysninger. Etter sekretariatets vurdering skulle derfor opplysningene i egenerklæringsskjemaet ha vært korrigert, se FinKN 2020-548 og FinKN 2023-722.

Etter en samlet vurdering, har vi kommet til at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-8.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og kan i hovedtrekk slutte seg til dets begrunnelse på dette punktet. Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta stiling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8. Til tross for at det ved salget var gitt risikopplysninger om taktekingen, jf. opplysningene om alder og at taktekingen var gitt tilstandsgrad 2, foreligger det etter nemndas syn et avvik fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente når det omkring fem måneder etter overtakelse av boligen oppstår en lekkasje og det viser seg nødvendig å skifte taktekingen "*innen kort tid*", jf. skaderapporten av 22.8.23. Det vises i denne forbindelse blant annet til at opplysningene som var gitt i tilstandsrapporten ikke med rimelighet kunne forstås som at det var et ganske umiddelbart behov for utbedring av taktekingen, samt at det var svart bekreftende på at det ikke var gjort ufaglærte arbeider på taket.

Nemnda tar etter dette stilling til om det foreligger en mangel knyttet til terrassen. Foretaket har prinsipielt fremholdt at reklamasjonen er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Ved vurderingen av om reklamasjonen er rettidig, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Iversen – bemerk:

Flertallet viser til sekretariatets drøftelse, hvor det heter:

Det vises til selgers forklaring, som kjøper ikke har imøtegått. Vi legger derfor til grunn at kjøper har vist interesse for boligen allerede høsten 2022, og at han ikke var på visning med megler. [Foretaket] har vist til at skaden på terrassen ble avdekket mai 2023, men at det ikke ble reklamert før i september 2023, nesten et halvt år senere.

Vi bemerker at kjøper overtok boligen i mars, og vi finner det sannsynlig at det kan ha vært snø på terrassen. Kjøper har engasjert skaderapport etter å ha avdekket forholdet, som ikke ble mottatt før i slutten av juni 2023. Vi finner etter dette at reklamasjon av 18.9.23 er innen "*rimelig tid*", jf. avhl. § 4-19.

Flertallet er i hovedtrekk enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, begynte reklamasjonsfristen etter flertallets syn å løpe da kjøper mottok skaderapporten datert 19.6.23. Det var først fra dette tidspunktet at avtalebruddet ble eller burde ha blitt oppdaget, særlig sett i lys av risikopplysningene som var gitt ved salget om terrassen.

Flertallet er også kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til terrassen. Selv om terrassen var gitt "*mørk*" TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det ikke angitt noen utbedringsbehov og flertallet er enig med sekretariatet i at det må legges til grunn at tilstandsgraden var gitt på bakgrunn av at rekkverket er for lavt i forhold til de krav som følger av dagens krav til rekkverkshøyde. I og med at det fremgår av skaderapporten av 19.6.23 at fundamentet til den ene søylen under bærebjelken er lagt direkte på terreng samt at et annet støpt fundament har sprukket der søyleskoen er montert, er det sannsynliggjort at utførelsen av terrassen ikke er i samsvar med alminnelig byggeskikk. Det var ved salget opplyst at terrassen var bygd av faglærte, og etter flertallets syn går avviket utover det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Flertallet finner altså at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til terrassen. Det er ikke nødvendig for flertallet å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-8.

Mindretallet – Sjøvold – bemerk:

Mindretallet mener det ikke er reklamert i tide for så vidt angår mangelen ved terrassen. Dette basert på hva som framkommer av takstrapporten fra takstmann B. av 19.6.23 der skadedato er oppgitt å være 11.5.23, at selve befaringen var den 13.6.23 og at kjøper var til stede ved denne. Av rapporten hitsettes for øvrig følgende bemerkninger fra takstmannen:

Forsikringstaker overtok boligen 10. mars i år. Da var det ca. 1 meter med snø på terrassen. Han oppdaget ikke skadene før snøen rundt boligen nesten hadde smeltet helt vekk.

Forutsetningsvis har dette vært rundt den 11. mai, hvorefter takstmannen har vært tilkalt. Slik saken er opplyst framstår det klar sannsynlighetsovervekt for at kjøper har hatt tilstrekkelig kunnskap om mangelen til å fremme en nøytral reklamasjon i god tid før takstmannens rapport forelå, sannsynligvis den 11. mai som er angitt som skadedato. Mindretallet bemerket at det i dette tilfellet ikke synes å ha vært snakk om noe spesielt komplisert eller vanskelig årsaksbilde som hadde krevd omfattende undersøkelser før kjøper hadde grunnlag for å fremme en nøytral reklamasjon. En reklamasjon framsatt mer enn fire måneder etter at kjøper fikk nødvendig foranledning til å fremsette denne er åpenbart for sent i forhold til den frist på senest tre måneder som er etablert gjennom rettspraksis. Mindretallet bemerket for øvrig at kjøper knapt har kommentert spørsmålet om når og hvordan mangelen ble oppdaget, og at man fra kjøpers side initielt ikke synes å ha bestridt at denne ble oppdaget 11. mai, men at man påberoper seg at reklamasjonsfristen ikke gjaldt under henvisning til avhl. § 4-19 tredje ledd. Kjøpers manglende opplysning av dette spørsmålet må bli å holde imot ham i den totale bevisvurderingen.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedringsarbeider knyttet til taktekingen og terrassen, jf. avhl. § 4-12 og drøftelsen over. En samlet nemnd er enig med sekretariatet i at prisavslaget for utbedring av taktekingen – etter at det er gjort fradrag for standardheving – passende kan settes til kr 60 000. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Flertallet har funnet det sannsynliggjort at det også foreligger en mangel knyttet til terrassen. Det er fremlagt pristilbud for utbedring av terrassen på kr 30 000, jf. e-post av 16.9.23. Det fremgår av pristilbudet at det også kan påløpe kostnader til kledningen på boden under terrassen med kr 15 000, men slik flertallet ser det er det ut fra sakens dokumenter ikke sannsynliggjort at slike kostnader vil påløpe. Flertallet finner følgelig at de sannsynliggjorte utbedringskostnadene knyttet til terrassen er kr 30 000. Det er ikke grunnlag for å gjøre noe standardhevingsfradrag knyttet til disse utbedringsarbeidene.

Etter en samlet vurdering tilkjennes kjøper følgelig prisavslag med totalt kr 90 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. I prisavslaget er det inkludert påløpte utgifter til fagkyndig rapport på kr 10 000.

Kjøper har også krevd erstatning for egenandel for påløpte advokatkostnader med kr 25 000. Nemnda er kommet til at kravet tas til følge, da nemnda finner at vilkårene for kontrollansvaret er oppfylt i denne saken, jf. avhl. § 4-14. Det vises til at kontrollansvaret i utgangspunktet er et objektivt ansvar og det kan ikke sees å foreligge forhold som skyldes en hindring utenfor selgers kontroll, og som selger ikke kunne forutse eller unngå følgene av, jf. avhl. § 4-14 første ledd siste punktum, jf. § 4-5 første ledd.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 90 000 og erstatning med kr 25 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).