

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-830

20.11.2023

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

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

Ny avhendingslov – tak (TG 2) – uriktig/misvisende kostnadsestimat? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14 – forskriften §§ 1-4 og 2-22.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1954 ble solgt for 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.22. I tilstandsrapporten var tak og konstruksjon vurdert til TG 2. Takstmannen hadde registrert fuktskader, misfarging og dårlig ventilering. Det ble videre opplyst at tidspunktet for utskiftning av undertak og takteking nærmet seg, og at taktekingen hadde asbest som krevde spesialtiltak ved fjerning. Kostnadsestimatet for arbeidet var angitt til kr 50 000 – 100 000. Kjøper oppdaget etter overtakelsen taklekkasje, og en takstmann konkluderte med at yttertaket hadde utettheter og måtte skiftes ut i sin helhet. Anslått kostnad var på ca. kr 385 000. Kjøper anførte at lekkasjen og utbedringsbehovet utgjorde et avvik fra påregnelig tilstand, samt at det ble gitt manglende og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at forholdet var ukjent for selger og selgers takstmann, og at utbedring av taket var påregnelig for kjøper. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 385 000, krav om erstatning for advokatutgifter kr 75 906, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig/misvisende kostnadsestimat for utbedring av tak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Rogaland oppført i 1954.

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

Tiltalende og oppgradert halvpart av tomannsbolig.

Kort fortalt

- Tiltalende og velholdt bolig i horisontaldelt tomannsbolig.
- To lyse, innredede loftsrom.

Byggemåte

Taktekingen består av asbestholdige skiferplater, sannsynligvis fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår. Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, av nyere, ukjent dato. Det er montert kroker til stige på taket. Boligens yttervegger er bygget av reisverk/maskinlaft, fra byggeår. Utvendig fasade består av liggende kledning med dobbelfals og perlestaff. Boligen har taksperr/mønedrager fra byggeår. Loftet er innredet med stue og bod.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

(...)

Taktekking – TG 2

Taktekkingen består av asbestholdige skiferplater, sannsynligvis fra byggeår. Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Eternittplater kan være asbestholdige og krever spesialtiltak ved fjerning. Taktekkingen er besikket fra bakkenivå og innvendig i bolig da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag – TG 2

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, av nyere, ukjent dato. Det er montert kroker til stige på taket.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Det er påvist andre avvik:

Det mangler stedvis beslag mellom tak og takrenne.

Tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner bør sjekkes/utbedres slik at det ikke er lekkasjer. Beslag må monteres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

(...)

Takkonstruksjon/Loft – TG 2

Boligen har taksperr/mønedrager fra byggeår. Loftet er innredet med stue og bod.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert 14% i treverket i undertaket på loftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør etableres ventil i hver gavl på loftet, slik at rommet får god lufting. Taket bør sjekkes for eventuelle skader.

Kostnadsestimat : Under 10 000

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2021. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak, samt på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utført arbeider på tak.

Boligen ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.8.22, og overtatt av kjøper den 30.9.22.

Kjøper oppdaget få dager etter overtakelsen at det kom vann gjennom taket ved regnvær. To dager etter første lekkasje, skal kjøper ha opplevd enda en vanninntrengning. Det ble reklamert overfor foretaket den 14.10.22.

Kjøper innhentet i den forbindelse en befæringsrapport fra takstmann M. datert 12.12.22:

2.1 PÅBEROPT FORHOLD

... Taktekking/yttertak:

På loftet oppdaget man fem dager etter overtakelse, vann som kom inn gjennom yttertaket i forbindelse med nedbør. Årsaken var utettheter/mangel av en skifer som var årsaken. Det er også sprukne skiferplater på taket. Noe som medfører at full utskifting må foretas.

Taket er utgått på teknisk brukstid, samtidig som det innvendig er spor etter inndrev og kondens. Noe som ikke er formidlet i salgsdokumentasjonen.

Undertegnede var på denne eiendommen og utarbeidet en tilstandsrapport i 2011 og i 2015.

I 2011 ble det kommentert misfarginger i sutak grunnet innvendig kondens, og utløpt teknisk brukstid på selve taktekingen.

Utdrag fra Tilstandsrapport i 2011.

I forbindelse med ny tilstandsbefering i 2015 ble det i tillegg registrert spor etter inndrev/utettheter i selve tekkingen.

Utdrag fra egen tilstandsrapport fra 2015.

2.2 KONKLUSJON

... Yttertaket har utettheter og må skiftes ut i sin helhet, det er også foretatt et inngrep ved trapp opp til taket som har punktert/ødelagt undertak og overliggende underlagspapp.

3.1 UTBEDRING

... Utvendig skiftes takteking sammen med underliggende papp, strø og lekter.

3.2 UTBEDRINGSKOSTNADER

... Utskifting/utbedring av yttertak har en kost på ca. kr 385 000,- inkl mva

Tilbud fra (...) korrigeret for stillas og boss vil beløpe seg til ca. kr 375 000,- inkl mva

Eier har hentet inn et tilbud på utskifting av tekkingen fra flere tilbydere. Det foreligger et tilbud fra (...) som ikke er fullstendig på kr 309 659,53 inkl. mva.

Det er videre et tilbud på kr 350 000,- inkl. mva som er levert pr. sms, og et tilbud fra (...) på ca. kr 370 000,-

Lapping av undertak kr 10 000,- inkl mva

Det ble videre fremlagt tilbud datert 10.11.22 fra byggmester B. for nytt tak:

FAST PRIS INKL. MVA: 349 900

Pris RT 823 Tegl Natur kr 379 900

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, forklarte følgende i e-post datert 23.1.23:

Tak: Her ble det inspisert fra bakkenivå samt innvendig i boligen. TG 2 blir gitt på bakgrunn av levetid – og at det ikke ble registrert noe skader på tak fra bakkenivå.

Dette står også i rapporten, flere steder.

Her er det lagt inn estimat på 50-100 000, som viser at det er kostnader tilknyttet taket, sjekk av taket og vedlikehold av tak.

Det er også nevnt at det er kondens/fuktighet på loftet, men at det kun er registrert 14 vekt%, noe som ikke er i det øvre sjiktet. Det ble sjekket for fukt flere plasser på loftet.

Det er IKKE opplyst av selger om lekkasjer fra taket. På befaring var selger og begge foreldrene.

Det var ikke synlige fuktmerker på gulv eller inventar på befaringdagen.

Kjøper har forklart at naboen under påsto at han hadde informert selger om mangler ved taket. Det ble fremlagt en SMS-korrespondanse mellom kjøper og naboen.

Ifølge foretaket, hadde selger forklart at de ikke var kjent med taklekkasje.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Kjøper fant det vanskelig å tro at selger ikke hadde kjent til vanninntrengningen. Også takstrappen var uriktig som følge av selgerens manglende opplysninger. Taket måtte utbedres umiddelbart, og skulle ha blitt vurdert til TG 3. Takstmannen vurderte videre at et tak kunne utbedres for kr 50 000-100 000, men utbedring av taket viste seg å koste kr 385 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 385 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevde kjøper dekket saksomkostninger på kr 75 906 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, eller 3-8. Det foreligger ikke opplysningssvikt i saken, verken fra selger eller takstmannen. Takstmannen satte riktig tilstandsgrad i lys av opplysningsbildet ved hans befaring. Takstmannens kostnadsestimat måtte forstås slik at det kun gjaldt "*jevnlig overvåkning av taktekingen*", ikke en utskifting av hele taket. Forholdet utgjorde ikke et avvik fra forventbar tilstand, som følge av alder og risikopplysninger gitt ved salget. Subsidiært anførte foretaket at kjøpers krav var for høyt, og et eventuelt prisavslag måtte deles etter kjøpers sameiebrøk.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at selv om takstmannens kostnadsestimat kun var veiledende, var det i denne saken tale om et så betydelig avvik fra hva utskifting av undertak og takteking normalt ville koste, at det oppgitte kostnadsestimatet fremsto som uriktig og/eller misvisende.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og/eller 3-8 grunnet blant annet misvisende opplysninger om utbedringskostnadenes størrelse knyttet til boligens tak.

Fra sekretariatets vurdering av saken siteres:

Partene har fremsatt mange anførsler tilknyttet ansvarsgrunnlaget i saken. Sekretariatet finner grunn til å bemerke at taket og konstruksjonen ble vurdert til TG 2, hvor takstmannen hadde registrert symptomer på fuktskader, misfarging og dårlig ventilering i takkonstruksjonen. Takstmannen oppfordret til å undersøke taket for eventuelle skader, og opplyste at tidspunkt for utskifting av undertak og takteking nærmet seg. Videre ble det opplyst at taktekingen hadde asbest, som krevde spesialtiltak ved fjerning. Kjøper måtte dermed påregne at det allerede hadde oppstått fuktskader i konstruksjonen som krevde ytterligere undersøkelser, og at takteking og undertaket kunne måtte skiftes på kort sikt. Sekretariatet kan dermed ikke

se at lekkasje fra tak eller det påberopte utbedringsbehovet kan anses som upåregnelig for kjøper. Dette selv om vi forstår at en pågående lekkasje kan oppfattes som en negativ overraskelse ved overtakelse av en brukt bolig. Det påpekes imidlertid at kjøper fikk opplyst om symptomer på fuktskader i taket, uten at kjøper foretok nærmere undersøkelser eller tok forbehold om takets beskaffenhet ved salget.

Videre fremstår det basert på sakens dokumenter uklart om selger måtte ha kjent til lekkasje fra taket i det omfanget kjøper anfører, all den tid loftet kan ha blitt mindre brukt i selgers eiertid, samtidig som at verken møbler eller gulvet synes å ha tatt synlig skade i selgers eiertid. Vi kan heller ikke se at den fremlagte SMS-en fra naboen kan bidra til å dokumentere selgers kunnskap om lekkasje fra taket, hvor det bl.a. ikke fremgår om de omtalte arbeidene ble utført i selgers eiertid, eller om naboen eventuelt har formidlet informasjonen til selger. Det er heller ikke dokumentert om det ble opplyst om fuktskader og fuktinntrengning ved selgers kjøp av boligen i 2021, og skade på skifertaket og vanninntrengningen kan ha utviklet seg til det verre i tiden frem til kjøper oppdaget forholdet like etter overtakelsen.

Vi har i denne saken imidlertid ikke funnet det avgjørende om selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til lekkasje utover det som ble opplyst ved salget, ettersom vi er av den oppfatning at opplysningene i tilstandsrapporten om kostnadsestimat for taket er klart misvisende.

Under vurderingen av taktekkingen beskrev takstmannen at både taktekkning og undertak nærmet seg tidspunkt for utskiftning under punktet for "tiltak", og oppstilte et kostnadsestimat på "50 000 – 100 000". Takstmannen har i ettertid opplyst at estimatet var for å vise "at det er kostnader tilknyttet taket, sjekk av taket og vedlikehold av tak". Sekretariatet kan imidlertid ikke se at takstmannens beskrivelse i tilstandsrapporten kan forstås på en slik måte at kostnadene var knyttet til generelt vedlikehold og sjekk av tak.

Takstmannens kostnadsestimat vil for den alminnelige kjøper fremstå å knytte seg til tiltakene takstmannen har oppstilt. I denne saken hadde takstmannen oppstilt at tidspunktet for utskiftning av taktekkning og undertak nærmet seg, ved beskrivelsen av hvilke tiltak som ville være påkrevd for å utbedre de oppstilte avvikene. Slik sekretariatet leser opplysningene, fremsto det dermed som at kostnadsestimatet knyttet seg til tiltak ved å skifte ut taktekkning og undertak. Takstmannen hadde også opplyst at asbesten i taktekkningen medførte behov for spesialtiltak, og kjøper må dermed kunne anta at takstmannen har hensyntatt dette ved beregning av kostnadsestimatet tilknyttet de opplistede tiltakene.

I henhold til mandatet for tilstandsrapporten fremgår det at angitte utbedringskostnader kun er "et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak", at anslaget kun er gitt på "generelt grunnlag" og at det "ikke (må) forveksles med et pristilbud fra en håndverker". Det fremgår også at utbedringskostnadene kan avhenge av personlige valg og markedspris på materialer og tjenesteytere. I utgangspunktet vil takstmannens kostnadsestimat dermed kun måtte anses veiledende, og takstmannen vil som utgangspunkt heller ikke kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning. Se eksempelvis FinKN 2023-92.

I denne saken mener vi imidlertid at takstmannens estimat avviker i så sterk grad fra hva en utskiftning av undertak og taktekkning normalt vil koste, at det må anses uriktig – særlig tatt i betraktning at takstmannen var kjent med asbest på taket. Kjøper fikk ved takstmannens estimat inntrykk av at utskiftning av taktekkning og undertak kunne utføres for totalt kr 50 000 – kr 100 000, noe vi mener at takstmannen måtte ha forstått at i utgangspunktet ikke var mulig. Takstmannens estimat måtte etter sekretariatets oppfatning fremstå klart uriktig for en sakkyndig, og er egnet til å gi et misvisende inntrykk for den alminnelige kjøper. Vi bemerker at bakgrunnen for takstmannens angivelse av prisestimat er for å gi kjøper anledning til å vurdere omfanget av nødvendige og påregnelige kostnader ved kjøp av en bolig, og at takstmannens estimat i denne saken tvert imot er egnet til å mislede en kjøper i sin økonomiske vurdering. Det bemerkes at takstmannen er pålagt å "gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3", jf. forskrift til avhendingslova § 2-22 andre ledd. Selv om taket i denne saken ikke var vurdert til TG 3, må takstmannen kunne holdes ansvarlig for et uriktig kostnadsestimat dersom han også velger å estimere kostnader for bygningsdeler som vurderes til TG 2. I alle tilfeller må det kunne forventes at takstmannens kostnadsestimat omfatter de opplistede tiltakene takstmannen har beskrevet, jf. også mandatet i tilstandsrapporten hvor det fremgår at estimatet baserer seg på "nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak".

Motsetningsvis viser vi til at kostnadene på "Under 10 000" som takstmannen estimerte under punktet for takkonstruksjon og loft, knyttet seg til etablering av lufteventiler og at "Det må gjennomføres ytterligere

undersøkelser". Estimater knyttet seg dermed bl.a. til gjennomføring av undersøkelser, og ga etter sekretariatets oppfatning ikke inntrykk av at kostnadene også omfattet utbedring av eventuelle avvik en slik undersøkelse kunne avdekke.

Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at kjøper måtte påregne at utskiftning av takteking og undertak kunne være påkrevd på kort sikt, men at kjøper kunne forvente at arbeidet ville bli mye rimeligere enn hva som er tilfellet i realiteten. Etter sekretariatets oppfatning må størrelsen på utbedringskostnadene i denne saken dermed anses som et avvik fra hva kjøper kunne forvente i lys av takstmannens prisestimat, jf. avhl. § 3-2. Tilsvarende finner vi at korrekte opplysninger om påregnelige utbedringskostnader må antas å ha ville virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Slik saken er dokumentert finner vi dermed at det må anses å foreligge en mangel tilknyttet oppgitt prisestimat for utskiftning av takteking og undertak, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av forskrift til avhendingslova § 1-4 at takstmannen *"skal formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en tydelig og forbrukervennlig måte"*. Nemnda er enig med sekretariatet i at takstmannens beskrivelse i tilstandsrapporten side 8 og 10 ikke naturlig kan forstås på en slik måte at kostnadene er knyttet til generelt vedlikehold og undersøkelse av taket. For en alminnelig kjøper fremstår kostnadsestimatet å knytte seg til de tiltakene takstmannen hadde oppstilt, som påkrevet for å utbedre de angitte avvikene; nemlig å skifte ut taktekingen og undertak.

I likhet med sekretariatet har nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, da nemnda også er enig i sekretariatets vurdering av lovens innvirkningsvilkår.

Ved vurderingen av kjøpers krav om prisavslag, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerket:

Flertallet finner det riktig å utmåle prisavslaget skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Kravet til forholdsmessighet i bestemmelsen innebærer at forholdet mellom den nedsatte og den avtalte prisen skal tilsvare forholdet mellom verdien av eiendommen i mangelfull og kontraktsmessig stand. Fra sekretariatets vurdering av prisavslaget størrelse siteres:

På bakgrunn av mangelsvurderingen, har vi kommet til at mangelen i denne saken utgjør avviket mellom estimerte utbedringskostnader, og de reelle utbedringskostnadene i saken. Vi kan ikke se at foretaket har anført eller dokumentert at de påberopte utbedringskostnadene skyldes "personlige valg" hos kjøper, eller at arbeidet kan gjøres rimeligere f.eks. ved bruk av andre tilbydere.

Det bemerkes imidlertid at kjøper måtte ta høyde for at takstmannens estimat kun var et anslag, og i dette ligger det at kjøper måtte påregne noe slingsmonn fra estimatet. Slingingsmonnet kan imidlertid ikke bli for stort, ettersom takstmannens estimat allerede var oppstilt som et intervall hvor et slingsmonn fremsto å være hensyntatt. Estimater var videre basert på normale kostnader ved utskiftning av takteking og undertak, og kjøper måtte dermed påregne at det kunne bli noe høyere kostnader dersom det ble avdekket skjulte følgeskader. Det vises til at takstmannens estimat gjaldt takteking og undertak, mens selve takkonstruksjonen var omtalt under et eget punkt. Kostnader for skader på takkonstruksjonen for øvrig må dermed holdes utenfor takstmannens estimat, i tillegg til at takstmannen også hadde estimert kostnader for utbedring av nedløp, takrenner og beslag som et eget punkt. Dette er hensyntatt i utmålingen.

Flertallet er enig i dette. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter fradrag for kjøpers egenandel, i tillegg til forsinkelsesrente. Det er ved utmålingen sett hen til at eiendommen er en tomannsbolig, hvor kjøpers eierandel er 71/167. Kjøper har ikke imøtegått foretakets anførsel om at kostnadene knyttet til utbedring av taket må fordeles ut fra sameierbrøken.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til takst og advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Det fremgår av kjøpekontrakten side 3 at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, og nemnda kan ikke se at det er

sannsynliggjort at det på dette punktet foreligger et økonomisk tap på kjøpers hånd som kan kreves dekket av foretaket.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet har kommet frem til at kjøper har rett på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, og at det ikke skal begrenses av sameiebrøken. Mindretallet finner i forestående sak at taket er en bygningsdel som er nært tilknyttet den solgte boligen, og at sameiets ansvar ikke er avklart, slik som i Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305. Mindretallet deler sekretariatets oppfatning av størrelsen på prisavslaget på kr 190 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).