

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-279

19.4.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – manglende lufting av tak – betydningen av risikoopplysninger – tilstrekkelig spesifisert forbehold? – avhl. §§ 3-2 og 3-9 andre ledd.

Et rekkehus fra 1964 ble solgt for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.5.22. I tilstandsrapporten ved salget ble det opplyst om delvis takteking fra ca. 1990, og delvis fra ukjent årstall. Taktekking ble gitt TG 2, bl.a. på bakgrunn av påviste fuktskader, mens punktene "*Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere*" ble gitt TG 0 og 1. Punktet "*Øvrige rom*" ble gitt TG 2, og det var bl.a. påpekt at deler av etasjen hadde skråtak som var en lukket konstruksjon, at det ikke var kjent hvordan oppbyggingen var utført, og at det erfaringsmessig var tale om en risikokonstruksjon. Selger opplyste i egenerklæringen om lekkasje ved spesielle vindforhold, og at en nabo hadde fortalt at takpappen på huset var løs. Etter overtakelsen oppdaget kjøper råteskader/kondens som en følge av manglende lufting. Kjøpers takstmann konkluderte med at lufting ikke var utført som anbefalt på oppføringstidspunktet. Kjøper anførte at boligen ikke var i samsvar med kjøpers forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at forholdet var påregnelig for kjøper på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 86 250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet på Vestlandet oppført i 1964.

I prospektet ble boligen omtalt som et familievennlig rekkehus med oppgraderingsbehov og mye potensiale.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Yttertak

Taktekking mot vest er fra ca. år 1990. Taktekking mot øst er fra ukjent årstall. Yttertak av pulttakskonstruksjon. Utvendig belagt med takpapp. Pipe helkledd i metall med pipetopp. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall.

(...)

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

Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Takgjennomføringer - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold - Skorsteiner over tak

(...)

TG 2 Tekking (undertak, lekter og ytterteking)

Symptomer på slitasje, elde og nedsatt funksjon i taktekingen er registrert. TG2 er valgt for å belyse at bygningsdelen har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Restlevetiden er usikker.

Taktekke har løsnet fra underlaget i overgangen mellom takflate og bordtaksbeslag/takrenne ved vindski mot nordvest. Undertaksplate har betydelige symptomer på fuktinntrenging. Underliggende himling har skader i himlingsplater. Tiltak må påregnes.

(...)

Øvrige rom

TG 2 Helhetsvurdering

Innvendige flater bærer preg av alder/slitasje. TG2 er valgt i sin helhet for å belyse at bygningsdelene har en alder og tilstand som tyder på behov for tiltak i fremtiden. Vegg- og himlingsflater er sterkt slitt/aldringspreget. Vannskade rundt vindu i soverom i 1. etasje. Gulvets overflatematerialer er sterkt slitt/aldringspreget. Det registreres stedvise gliper og skader i gulvets overflatematerialer. Enkelte innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet er av estetisk karakter. Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Restlevetiden er usikker. Tiltak må påregnes.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2003. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, garasje, tak, og/eller fasade krysset selger av "ja", og bemerket:

Det er lekkasje i tak ved vindu på soverom mot vest som ikke er lokalisert. Det leker inn vann under spesielle vindforhold. En nabo fortalte meg for et par måneder siden at takpappen på taket mitt er løst. Dette kan være årsak til lekkasjen. Takstmann kan kanskje avklare dette. Takrenne øst er rustet hull i

Boligen ble solgt for kr 1 800 000 ved kjøpekontrakt datert 19.5.22 og overtatt av kjøper den 18.7.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper mugg og råte i tak, vegg og gulv.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann N. datert 24.8.22:

Konklusjon: Undertegnede vurdering er at årsaken til råteskaden er kondensering på grunn av manglende/ikke fungerende lufting. Det er en konstruksjonsfeil som har medført skjulte skader på bærende konstruksjoner. Selv om det er påregnelig med tiltak på takteking, og utbedring av fuktskade lokalt på nevnte hjørne, er kondensering et større problem. Luftingen er ikke utført som anbefalt på byggetidspunktet, og det konkluderes med at det foreligger avvik i forhold til referansenivå. Det legges til grunn utbedring av ved at taktekingen på taksiden ved inngang rives for tilkomst og utskifting av råteskadet taktro på hele flaten, samt noen sperrer, antatt 2 stk over soverom. Det på etableres tilstrekkelig luftespalte med åpning i begge ender som sikrer god luftgjennomstrømming.

Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 176 625 inkl. mva., hvorav kostnader tilknyttet manglende lufting utgjorde kr 96 250.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Manglende lufting og det påviste skadeomfanget var upåregnelig og utgjorde en mangel i rettslig forstand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene fratrukket egenandelen, kr 86 250, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at tilstanden var påregnelig opplysningsbildet tatt i betraktning, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket viste til at det var gitt en rekke risikopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Selv om utbedring av yttertak og følgeskader ikke var upåregnelige for kjøper, kom sekretariatet til at den opprinnelige konstruksjonsfeilen ved takkonstruksjonen i form av manglende lufting likevel utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. I begrunnelsen ble det vist til følgende:

I denne saken ble kjøper opplyst om at taktekingen på vestsiden av boligen var fra 1990-tallet og at det var observert at "Taktekke har løsnet fra underlaget (...)" og at det var "betydelige symptomer på fuktinntrengning". Tekking (undertak, lekter og ytterteking) ble vurdert til TG 2 som tilsier at kjøper måtte være forberedt på tiltak på kort sikt. Basert på opplysningene kjøper fikk, måtte det anses fullt ut påregnelig med en fullstendig fornying taktekingen og utbedring av opplyste symptomer på følgeskader knyttet takets vestside. Når det gjelder østsiden av taket så var taktekingen av "ukjent årstall", slik at kjøper måtte ta høyde for at en utskiftning ville komme på kort sikt. Vi kan dermed ikke se at utbedring av taktekingen og opplyste følgeskader kan anses som et avvik som foretaket hefter for, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Vi forstår imidlertid faktum dit hen at det også er oppdaget konstruksjonsfeil ved selve takkonstruksjonen, da denne mangler tilstrekkelig lufting. Som en følge av dette har det oppstått omfattende kondensproblematikk. Ifølge tilstandsrapporten ble "Takvinkel/takform – konstruksjon" tilstandsvurdert til TG 0 og TG 1, som ga kjøper en klar forventning om at selve takkonstruksjonen og dermed også luftingen var funnet i orden. Det vises i den sammenheng til forskrift til avhendingsloven § 2-9 som fastslår at takstmannens vurdering av "Takkonstruksjon, takteking (...)" innebærer at han skal "se om det er ventilering eller lufting".

Tatt i betraktning tilstandsrapportens vurderinger av taket mener vi at konstruksjonsfeil ved luftingen med følgeskader er i strid med kjøpers berettigede forventninger. Etter en konkret vurdering har vi dermed falt ned på at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Foretaket reiste deretter i brev av 14.2.23 spørsmål om sekretariatet i tilstrekkelig grad hadde hensyntatt forbeholdet som var inntatt i tilstandsrapporten om manglende lufting:

Sekretariatet kommer i likhet med selskapet til at det fuktinntrengning gjennom taktekingen var påregnelig, men har ikke kommentert opplysninger i tilstandsrapporten om manglende lufting.

Fra tilstandsrapporten gjengis:

"(..) Lite ventilasjon i etasjen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer må påregnes. Deler av etasjen har skråtak som i praksis er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om det ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Restlevetiden er usikker. Tiltak må påregnes."

Basert på boligens alder og den samlede informasjonen kjøper fikk via tilstandsrapporten fastholder selskapet at kjøper måtte være forberedt på tiltak på kort sikt, både som følge av utett takteking og takets oppbygning.

Sekretariatet foretok deretter en fornyet vurdering av saken, men kom i brev av 20.2.23 til at det ville vært i strid med lovens system å legge avgjørende vekt i kjøpers disfavør på angjeldende opplysning i tilstandsrapporten. Det ble vist til følgende:

Opplysningen er alene gitt på bakgrunn av manglende undersøkelser og vil i så tilfelle fremstå som et "atterhald som ikkje er spesifiserte nok", som etter avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum ikke har virkning overfor en forbrukerkjøper. Vi viser til at det i forarbeidene er lagt til grunn at et slikt forbehold ikke er gyldig med mindre det "ledsages av konkrete risikopplysninger", jf. Prop. L 44 (2018-19) s. 57.

Vi opprettholder dermed vår vurdering av at forholdet utgjør et avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-2.

Nemnda har funnet saken mer tvilsom. Etter nemndas syn blir det springende punktet om forbeholdet som foretaket har vist til, og som altså ble inntatt i tilstandsrapporten, er tilstrekkelig konkret og spesifisert til at konstruksjonsfeilen var noe kjøper i alminnelighet måtte forvente ved kjøpet av denne boligen.

Etter avhl. § 3-9 andre ledd andre punktum får forbehold som i og for seg fremstår som spesifiserte, men som reelt sett fungerer som alminnelige forbehold, ikke virkning overfor

forbrukerkjøpere. Etter forarbeidene, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 88, omfattes forbehold som er:

(..) så uspesifiserte eller generelle at de ikke er egnet til å påvirke en kjøpers vurdering av eiendommen, herunder ved å oppfordre til nærmere undersøkelser. Et typisk eksempel er at selgeren tar forbehold mot fuktskader (eventuelt på et bestemt rom) uten at dette knyttes til noen konkrete grunner til mistanke eller lignende.

Dette er ytterligere utdypet på s. 56-58:

I den forbindelse vil departementet fremheve at den foreslåtte lovendringen i § 3-9 først og fremst tar sikte på å begrense bruken av alminnelige forbehold. Selgeren skal altså i utgangspunktet fremdeles kunne ta spesifiserte forbehold, se punkt 3.5 om de to typene forbehold og hvilke hensyn som gjør seg gjeldende. Lovforslaget vil heller ikke stå i veien for at partene mer generelt definerer kontraktsgjenstanden gjennom avtalen. Med andre ord er det normalt ikke problematisk at kjøperen aksepterer bestemte forhold ved eiendommen som ellers ville ha blitt ansett som mangler for eksempel et dårlig tak eller feil ved det elektriske anlegget, se Bergsåker, Kjøp av fast eiendom: med kommentarer til avhendingsloven, 5. utgave 2013 side 84.

(...)

Fra de nevnte tilfellene er det en glidende overgang til de typiske spesifiserte forbeholdene, altså forbehold om at det ikke skal være en mangel hvis eiendommen har bestemte skader eller svakheter.

Ikke sjelden vil selgeren ha konkrete holdepunkter for å mistenke en skade, og selgeren kan da ha et beskyttelsesverdig behov for å frskrive seg ansvaret for skaden. Selgeren kan for eksempel være oppmerksom på vanninnsig og lukt av muggsopp i kjelleren uten å vite hvilket omfang problemene har.

Forskjellen på slike forbehold og et alminnelig forbehold er at kjøperen i det førstnevnte tilfellet gis en reell oppfordring til å undersøke nærmere og eventuelt ta høyde for risikoen gjennom å tilby en lavere pris. Forbehold om at eiendommen selges "som den er" eller lignende, har derimot blitt så vanlige at kjøperen normalt ikke tar hensyn til dem som ledd i kjøpsbeslutningen. En slik praksis kan sies å forrykke balansen mellom kjøperen og selgeren, siden det gjennomgående overføres en betydelig risiko til kjøperen uten noen motytelse i form av en lavere kjøpesum. Dette er en viktig del av bakgrunnen for de endringene som foreslås i § 3-9.

Departementet ser samtidig behov for å fastslå at ugyldighetsregelen i § 3-9 nytt andre ledd også rammer enkelte forbehold som ellers kunne ha blitt oppfattet som spesifiserte. Hvis ugyldighetsregelen begrenses til utelukkende å omfatte "som den er"-forbehold og tilsvarende alminnelige forbehold, kan det være en fare for omgøelser. I lovforslaget har denne presiseringen kommet til uttrykk i § 3-9 andre ledd andre punktum: Forbehold som ikke er spesifiserte nok til å kunne påvirke kjøperens vurdering av eiendommen, skal heller ikke ha virkning. Bestemmelsen knytter an til hensynene som ugyldighetsregelen i andre ledd hviler på, se omtalen over. Det som typisk vil falle innenfor lovforslagets § 3-9 andre ledd, er forbehold som i og for seg er spesifiserte ("det tas forbehold mot fuktskader på badet"), men som samtidig ikke ledsages av konkrete risikoopplysninger. Satt på spissen kunne man tenke seg at selgere rutinemessig begynte å ta "spesifiserte" forbehold mot alle vanlige mangler, for på denne måten å komme rundt begrensningene som gjelder for alminnelige forbehold. En slik avtalepraksis vil være en omgåelse av reglene som ikke kan godtas, og som det fremgår, vil slike forbehold rammes av andre ledd andre punktum.

Vurderingstemaet bør være om forbeholdet er utformet slik at kjøperer flest vil få en oppfordring til å undersøke nærmere eller å ta høyde for mulige skader i prisen. Hvis et forbehold om fuktskader suppleres med tydelige opplysninger om hvorfor selgeren mistenker slike skader, fremstår risikoen ikke lenger bare som teoretisk, og forbeholdet vil lettere kunne gå klar av begrensningene i § 3-9 andre ledd.

I dette tilfellet har forbeholdet både elementer av generell og konkret karakter. På den ene siden er både merknaden om at konstruksjonen "erfaringsmessig" er å betrakte som risikokonstruksjon, samt setningen om at "tiltak må påregnes", utpreget generelle. I lys av lovgivers uttalelser hadde det klart vært ønskelig om det også hadde blitt presisert hva konsekvensen av en "lukket konstruksjon" er (f.eks. mulige fukt/råteskader på bærende konstruksjoner som følge av kondensering), og hvilke tiltak som var påregnelige (f.eks. utskiftning av konkrete bygningsdeler).

På den andre siden omtales svakheter ved den spesifikke etasjen ("*lite ventilasjon*"), og konstruksjonen er konkret angitt ("*Deler av etasjen har skrånning som i praksis er en lukket konstruksjon, og det ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført*"). Det er også angitt at det i dette tilfellet ikke ble observert skader eller symptomer på skader. Samlet sett har nemnda kommet til at forbeholdet om "*at tiltak må påregnes*" er ledsaget av såpass konkrete risikopplysninger knyttet til akkurat denne konstruksjonen at begrensningene i avhl. § 3-9 andre ledd ikke kommer til anvendelse. Forbeholdet må altså samlet sett sies å ha vært utformet slik at det ga den gjengse kjøper en oppfordring til å undersøke nærmere eller å ta høyde for mulige skader på dette punktet i prisen.

Det forhold at forbeholdet knyttet til lufting ikke kan anses ugyldig, sammenholdt med det øvrige opplysningsbildet, herunder at taktekkingen på vestsiden av boligen var fra 1990-tallet, at det var observert at "*Taktekke har løsnet fra underlaget (...)*", at det var "*betydelige symptomer på fuktinntrenging*", samt at tekking (undertak, lekter og yttertekking) ble vurdert til TG 2, medfører at nemnda har kommet til at mangelen må anses å ligge innenfor hva kjøper i alminnelighet kunne forvente. Det foreligger altså ikke en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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