

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2014-545

19.12.2014

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Regress – lekkasje fra terrasse – selger har reklamert mot forrige salgsledd – fal. §§ 4-1 og 4-2.

En enebolig i Bærum oppført i 1940 med garasje fra 2000 ble solgt "som den er" for kr 13,5 mill. og overtatt av kjøper 3.12.12. Sikrede (selger) oppga i egenerklæringsskjemaet kjennskap til utettheter i terrasse/tak/garasje, og opplyste om "noe fukt i garasjevegg". Kjøper reklamerte etter overtakelsen over lekkasje fra terrassedekket over garasjen, og viste til at sikrede i sin eiertid hadde reklamert overfor forrige salgsledd for samme forhold. Sikrede erkjente å ha kjent til fukt i garasjen, men oppga at han hadde trodd at dette skyldtes at det kom vann inn gjennom noen ventilasjonsluker. Selskapet utbetalte prisavslag til kjøper, og krevde 50 % i regress fra sikrede som en følge av brudd på opplysningsplikten ved tegning av eierskifteforsikringen. Saken reiser spørsmål ved om sikrede skulle ha opplyst om den tidligere reklamasjonssaken, eller om årsaken til lekkasjen. Nemnda kom frem til at det ikke var grunnlag for regress, og sikrede fikk således medhold.

SKADE: selskapets utbetaling kr 133.750.

SELSKAPETS REGRESS: kr 66.875 (50 %).

Finansklagenemnda Eierskifte bemerker:

Saken gjelder selskapets krav om regress mot sikrede (selger) i medhold av fal. §§ 4-1 og 4-2 om opplysningsplikt ved tegning av forsikringen. Selskapet anfører at sikrede har forsømt opplysningsplikten ved å gi ufullstendige opplysninger om lekkasje inn i garasje fra overliggende terrasse. Ifølge fal. § 4-1 skal forsikringstakeren (som er identisk med sikrede i denne saken) "gi riktige og fullstendige svar på selskapets spørsmål". Virkningen av forsømt opplysningsplikt etter § 4-1 reguleres av fal. § 4-2. Selv om bestemmelsen ikke gjelder uttrykkelig for regress, er det ifølge nemndspraksis denne bestemmelsen som skal legges til grunn ved vurderingen av selskapets regress og omfanget av regressen. Etter § 4-2 første ledd er selskapet uten ansvar dersom sikrede svikaktig har forsømt opplysningsplikten etter § 4-1. Etter annet ledd kan forsømmelse av opplysningsplikten som ikke er svikaktig, føre til at selskapets ansvar settes ned eller faller bort, med mindre sikrede kan legges bare lite til last. Det følger av dette at uaktsom forsømmelse av opplysningsplikten ikke kan gi grunnlag for regress dersom sikredes skyld er i nedre del av uaktsomhetsbegrepet. Hvis skyldgraden er tilstrekkelig stor, følger det av § 4-2 tredje ledd at reduksjon av selskapets ansvar skal vurderes ut fra bl. a. skyldgraden, skadeforløpet og forholdene ellers.

Sikrede svarte i sin egenerklæring før salget "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade, med tilleggskommentar om noe fukt i garasjevegg (ende). Det fremgår av e-post sendt fra kjøperen til sikrede før overtakelsen at sikrede hadde vist kjøperen fukt i vegg og tak i garasjen. Dette forholdet ble senere også anmerket i overtakelsesprotokollen. Grunnlaget for selskapets utbetaling til kjøperen synes å være at sikrede skal ha visst mer om årsak til og omfang av fukt i garasjen enn det han opplyste om før salget. Begrunnelsen for dette synes bl.a. å være en reklamasjon fra sikrede mot tidligere eier, hvor det i brev fra sikredes advokat heter at det er oppdaget lekkasje fra terrassedekket inn i garasjen. Sikrede forklarer at brevet ble formulert av advokaten, og han synes å hevde at han selv ikke hadde noen formening om at årsaken til fukt i garasjen var lekkasje gjennom dekket på terrassen. Nemnda vil vise til at det i salgsdokumentene er

klart opplyst om fukt i garasjeveggen, og at kjøperen selv før overtakelsen gir til kjenne at fukten er både i vegg og i tak.

Forholdet til kjøperen er ikke tema i saken, og nemnda går ikke nærmere inn på dette. Nemnda finner det i alle tilfelle tvilsomt om det er grunnlag for å hevde at sikrede kjente til lekkasje gjennom terrassedekket og at han derfor har forsømt sin opplysningsplikt i saken. Dersom man skulle mene at sikrede kunne og burde ha vært mer utførlig i sine opplysninger før salget, mener nemnda at sikredes opplysning om fukt i garasjen innebærer at det uansett ikke kan være tale om en uaktsomhet over terskelen lite til last, jf. fal. § 4-2 annet ledd. Når nemnda ikke kan konkludere med skyld over terskelen i § 4-2 annet ledd, er det ikke grunnlag for noe regress mot sikrede.

Konklusjon: Sikrede gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thorunn Falkanger, Thalina Kofoed Skramstad, Kjell S. Nielsen, Claus Listerud, Thomas Iversen og Odd-Arne Eidsmo.

Sekretariatets redegjørelse i FinKN sak 20142177 – OJS (MHO)

Saken gjelder AmTrusts forståelse av fal. §§ 4-1 og 4-2 i forbindelse med krav om regress mot selger (sikrede) på 50 % av selskapets utbetaling til kjøper etter lekkasje fra terrasse ved enebolig i Bærum oppført i 1940.

Ved selgers kjøp av boligen i 2010, forelå verditakst fra takstmann G. I verditaksten fremgikk følgende:

Noe fukt registrert på vegg i garasje (ende)

...

Terrasse på bakkeplan og over garasjedel, tekket med skiferfliser.

Påkostninger:

Ny membrandekke over garasjedel, samt beslag og skiferfliser 2007.

Tidligere eier svarte "JA" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "*utettheter i terrasse/garasje/tak*" med følgende tilleggsopplysning:

Dekke på veranda i 2. etg. er noe løst

Selger kjøpte boligen ved kontrakt datert 22.2.10 for kr 11,6 mill.

Selgers advokat sendte reklamasjon til tidligere eiers eierskifteforsikringsselskap 26.9.11:

Kjøperne har oppdaget ytterligere ett forhold; lekkasje fra terrasse dekket inn i garasjen.

Selger la ut boligen for salg i 2012. I salgsprospektet ble boligen beskrevet som "*vakker og meget tiltalende*", samt "*innholdsrik og elegant bolig i høyere standard*".

I verditakst fra takstmann G ble det opplyst at garasjen var oppført i 2000. Følgende ble bemerkt:

Noe fukt registrert på vegg i garasje (ende).

...

Terrasse på bakkeplan og over garasjedel, tekket med skiferfliser.

Påkostninger:

Ny membrandekke over garasjedel, samt beslag og skiferfliser 2007.

Selger svarte "JA" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til "*utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade*" med følgende tilleggsopplysning:

Noe fukt i garasjevegg (ende)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,5 mill. ved kontrakt datert 15.10.12.

Kjøper sendte e-post til selger 29.11.12, før overtakelsen, hvor det fremgikk at kjøper hadde *"tenkt en god del over fukten du viste oss i vegg/tak i garasjen"*.

Boligen ble overtatt av kjøper 3.12.12 med følgende bemerkning i overtakelsesprotokollen:

Registrert fukt fra tak og sidevegg ved garasje mot syd. Må sjekke nærmere.

Kjøpers advokat reklamerte overfor selskapet 19.6.13 over *"vannskade fra terrasse og inn i vegger og tak i garasje"*.

Kjøper fremla takstrappport fra firma T, hvor det fremgikk at kjøper våren 2013 hadde oppdaget lekkasje ned i garasjen fra overliggende terrasse, og at lekkasje ble påvist midt på terrassedekket. Ifølge rapporten ble det påvist avflassing av maling på utvendige garasjevegger, og innvendig store fukt- og saltutslag. Årsaken til lekkasjen ble vurdert å være mangler ved utførelsen, og lekkasje gjennom membran og etasjeskiller. Fukt i bakveggen kunne ifølge rapporten komme fra lekkasje fra terreng grunnet mangler ved utvendig knotteplast. Utbedringskostnader ble anslått til kr 373.125 inkl. mva.

Selgerne opplyste til selskapet at de ikke hadde hatt kjennskap til vannskade ved terrasse/garasje ut over det som var opplyst ved salget.

Selskapet innhentet takstrappport fra takstmann S, hvor det ble bemerket uheldig utførelse av membran under terrassen, og at skiferfliser flere steder var i ferd med å gå i oppløsning. Utbedringskostnader ble anslått til kr 133.750 inkl. mva.

Selger opplyste følgende i e-post til selskapet:

Ved spesielt regnfulle dager hadde jeg merket meg at det viste seg fuktflekker noen steder på innsiden av garasjeveggen, noe jeg da må ha antatt skyldtes vann fra taket/terrassedekket. ... det er et ventilasjonshull på ytterveggen, nærmest den endeveggen med påvist fukt, og hvis garasjedøren sto åpen ved kraftig regn samlet det seg iblant vann på innsiden av garasjen i hjørnet ved ytterveggen. Jeg må ha antatt at de våte flekkene jeg iblant så skyldtes dette ...

Selger opplyste videre at dersom det hadde vært lekkasje fra terrassedekket hadde han selvsagt tatt dette med i reklamasjonssaken overfor tidligere eier. Selger bemerket at reklamasjonen datert 26.9.11 til tidligere eier måtte skyldes at advokaten hadde presset på for å finne andre forhold som kunne tas med i saken som ville øke kravets størrelse.

Selgers tidligere advokat som skrev reklamasjonen til tidligere eier i 2011 oversendte kopi av et notat fra samtale med selger, datert 26.9.11:

Han har oppdaget lekkasje fra terrasse inn i garasje. Sendt nøytt. Bedt ham återkomme dersom utbedringskostnadene er høye. Sender e-post og avslutter saken.

Selskapet varslet krav om regress mot selger i brev av 27.1.14. Selskapet viste til at selger selv hadde reklamert til tidligere eier av boligen over lekkasje fra terrassedekket, og at selgers svar på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til utettheter i terrasse var ufullstendig besvart. Selskapet la til grunn at opplysningen om fukt i endeveggen gjaldt fukt fra bakenforliggende terreng. Selskapet viste videre til at reklamasjonen til tidligere eier var sendt i kopi til selger, og at det fremgikk av telefonnotatet at selger hadde oppdaget lekkasje fra terrassen. Selskapet var av den oppfatning at selger hadde brutt sin opplysningsplikt etter fal. §§ 4-1 og 4-2 ved tegningen av eierskifteforsikringen, og varslet krav om regress på 100 % av utbetalingen til kjøper.

Selskapet utbetalte kr 137.500 til kjøper som prisavslag for lekkasje fra terrasse.

Selger klaget saken inn til sekretariatet for Finansklagenemnda. Det ble vist til at selger hadde trodd at fuktmerker i garasjen skyldtes inndriv av vann gjennom ventilasjonsluker i garasjen, og at spørsmålet i egenerklæringsskjemaet ikke var uriktig besvart. Det ble videre anført at selskapet hadde utbetalt prisavslag for et forhold som ikke utgjorde en mangel etter avhendingslova. Selger

anførte i tillegg at selskapet hadde varslet regress for sent, og viste til at det var selskapet selv som hadde mottatt reklamasjonen i 2011, og dermed måtte anses å være kjent med denne allerede fra reklamasjonstidspunktet.

Selskapet bemerket at selger ikke kunne legge til grunn at vanninntrengingen kom fra ventilasjonskanaler, uten at dette hadde blitt undersøkt av en fagmann.

Sekretariatet vurderte saken, og bemerket at det var noe tvilsomt om det kunne legges til grunn at sikrede hadde vært kjent med den bakenforliggende årsaken til fukt i garasjen, og viste til at selger hadde opplyst om fukt i endeveggen før salget. Det ble videre stilt spørsmål ved om skyldkravet var oppfylt, og om det ved utmålingen av prisavslaget var tatt i betraktning at kjøper hadde fått risikoopplysninger før salget.

Selger bemerket at han hadde trodd at fuktmerkene skyldtes at det kom vann inn noen avrenningsåpninger på garasjens yttervegg. Det ble videre anført at selskapet hadde betalt prisavslag til kjøper, til tross for at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Selskapet presiserte at fukt i bakveggen i garasjen skyldtes fuktinnslag fra terrenget, og at dette ikke hadde noen sammenheng med fuktmerker og lekkasje fra taket/terrassen. Selskapet bemerket at det var lekkasje fra terrassen selger selv hadde oppdaget i sin eiertid, og reklamert på overfor tidligere eier. Selskapet reduserte sitt krav om regress til 50 % av utbetalingen til kjøper.

Selger kom med ytterligere bemerkninger.

Finansklagenemnda Eierskifte bes ta stilling til hvorvidt det foreligger et brudd på sikredes opplysningsplikt etter fal. § 4-1. I så tilfelle bes nemnda ta stilling til størrelsen på et eventuelt krav om regress mot sikrede, jf. fal. § 4-2.

Ingen tidligere uttalelser av konkret interesse.