

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-106

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Utetthet i tak – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1977 i Jevnaker kommune ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper 25.6.16. Kjøper oppdaget etter overtakelse fukt/lekkasje på et av soverommene i andre etasje, samt misfarging på taklister. Selger forklarte å ha sett en flekk i takhimling i 2. etasje før salget, men vurderte flekken som naturlig elde. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om lekkasjen. Selskapet avviste mangelsansvar, og viste til at selger ikke hadde opplevd vanninntrenging i 2. etasje, og trodde flekken i takhimlingen kom av elde og slitasje. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 104.280 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikring som en følge av utetthet i tak, jf. avhl. § 3-7.

Boligen var opplyst oppført i 1977. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "nei" på spørsmål om kjennskap til "er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje."

Verditaksten utarbeidet i tilknytning til salget opplyste under punktet "Takkonstruksjoner" at:

Manzardtak i trekonstruksjon, teknet med glassert takstein. Krypeloft er ikke besiktiget.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt 18.4.16. Overtakelse var den 25.6.16.

Etter overtakelse avdekket kjøper fukt/lekkasje på et av soverommene i 2. etasje. Det ble også avdekket misfarging på taklister inn mot pipeløp i tilstøtende soverom. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket fuktmerker i bjelker og på pipemur på krypeloft like ovenfor soverommene.

Skadetakstrappport fra O datert 5.8.16 konkluderte med at det pågikk en vannlekkasje inn i boligen, samt allerede oppstått fukt- og råteskade på deler av takkonstruksjonen og i etasjeskillet mellom kaldloft og boligens andre etasje. Årsaken var utettheter i taktekking og beslag ved pipegjennomføringen. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 93.000.

Selger forklarte i e-post datert 16.8.16 at:

Da jeg begynte oppussing i mars 2016 oppdaget jeg noe krakelering av den maling som det tidligere var malt med i tillegg til et mindre mørkere område like ved belistningen. Jeg konkluderte at forandringene evt tydde på vanlig aldring eller i annet fall fukt. For å sikre fukthypotesen sjekket jeg indikasjoner på fukt i området, men kunne ikke kjenne noe annet enn at treverket var helt tørt og jeg har heller ikke kjent noen lukt. (her under pågående snøsmelting). Oppussingen gjennomførtes videre med 2 lag maling i tak og 3 på vegg. Ut fra min vurdering der og da tenkte jeg at det kunne ha vært en skade der under tidligere eier. Det aktuelle

rommet har vært lite brukt under tiden jeg har bodd der, og jeg har ikke hatt noen grunn å følge med på de ovenstående endringer. Kunne som sagt ha vært der hele tiden.

Kjøper anførte opplysningssvikt, jf. § 3-7. Det ble anført at selger måtte ha kjent til fuktskade i himlingen. Det at selger eventuelt antok at flekken i taket allikevel ikke var fukt, kunne ikke etter kjøpers oppfatning innebære at selger var fri for ansvar. Under enhver omstendighet ble det anført at lovens alternative vilkår "måtte kjenne til" var oppfylt, da det var tilstrekkelig for mangelsansvar på selgers hånd at han ikke hadde hatt noen rimelig unnskyldning for sin eventuelle uvitenhet.

Kjøper krevde prisavslag av kr 104.280, jf. § 4-12 annet ledd, hvorav kr 11.280 var takstkostnader, samt forsinkelsesrente.

Selskapet avviste at det forelå mangelsansvar, jf. avhl. § 3-7 og viste til at selger ikke hadde opplevd problemer med noen form for vanninntrenging i 2. etasje i sin eiertid. Selger trodde flekken i takhimlingen kom av slitasje. Selger hadde i henhold til egen forklaring mistenkt fukt, men da han kjente etter og observerte at treverket var tørt, og det var heller ikke var andre forhold som tilsa fukt, slik som lukt, vurderte han forholdet dithen at flekken kun skyldtes slitasje.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Hovedspørsmålet i saken er om det foreligger brudd på selgerens opplysningsplikt etter avhl. § 3-7, med den konsekvens at kjøperne kan gjøre gjeldende mangel ved eiendommen. Selgeren krysset av for "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i bl. a. tak. Han forklarer i ettertid at han i forbindelse med oppussing før salget oppdaget noe krakelering av malingen og et mindre mørkere område, men at treverket på stedet var helt tørt og uten tegn på lekkasje. Han fortsatte oppussingen og malte over flekken før salget av boligen. Ut fra den beskrivelsen selgeren har gitt, og som nemnda ikke kan betvile riktigheten av, finner nemnda at opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 ikke er brutt. Slik flekken er beskrevet, kan det ikke konkluderes med at selgeren forsto eller må ha forstått at den skyldtes en utetthet med tilhørende fuktproblem og mulighet for følgeskader. Nemnda kan heller ikke se at det kan konstateres brudd på opplysningsplikten på annet grunnlag. Det økonomiske omfanget av utettheten og fuktskadene er for lite til at det kan være aktuelt med mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne kunne forvente. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Langen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.