

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-329

15.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – takteking fra 2007 – fullmektigsalg – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Langesund oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper 25.6.15. Salget ble gjennomført av selgers sønn, ettersom selger var på gamlehjem og ikke var i stand til å fylle ut egenerklæringsskjemaet. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde "*behov for oppgradering*", og takkonstruksjon og innvendige overflater ble vurdert til TG2/3. Taktekingen ble gitt TG1, med opplysning om at den var antatt omlagt i ca. 2007. Kjøper oppdaget taklekkasje etter overtakelsen, og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 7,8 % av kjøpesummen. Selskapet avslo ansvar, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr. 194.375, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av lekkasje, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eneboligen er oppført i 1966/68, og det ble opplyst om følgende i salgsprospektet:

Eiendommen har behov for oppgradering for å stille dagens krav til standard.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det gitt følgende opplysninger:

Takkonstruksjon TG 2

...

Enkelte fuktskjolder kan forekomme på undertaket m.m, men antas fra før takomleggingen. Normal slitasje/elde på konstruksjoner og undertak.

...

Takteking TG 1

...

Ifølge opplysninger, antas at taktekingen ble omlagt ca.2007. Taket ble inspisert visuelt fra terrengnivå, og det ble ikke registrert tegn til avvik i forhold til montasjen. Innvendig inspeksjon gav ingen indikasjoner på at taktekkets tottrinns tetting ikke oppfyller sin funksjon. Tekket har betydelig restverdi, ved korrekt og godt vedlikehold.

Vindskier har en del slitasje og utskiftning må her påregnes. TG 2.

Tilstandsgrad ut fra levetidsbetraktninger.

Innvendige overflater ble vurdert til TG 2, med TG 3 for følgende anmerkning:

Synlig fuktskader i område ned for pipe i overgang himling/yttervegg. Her må nærmere undersøkelse utføres.

Veggkonstruksjon/fasade og pipe ble også gitt TG 2 i boligsalgsrapporten.

I selgers egenerklæringsskjema ble det gitt følgende opplysning:

Min mor bor på gamlehjem og klarer ikke å fylle ut skjemaet. Bodd i huset som barn og vært på gjenvnlige besøk.

På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/tak/fasade, svarte selger "ja", med følgende tilleggsopplysning:

Vært problem noe med ising og påfølgene vanninnt.

Selger oppga videre i egenerklæringen at navngitte faglærte hadde lagt *"nytt ståltak og ny singel på flatt tak"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.15, og overtatt av kjøper 25.6.15.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen etter å ha oppdaget vannlekkasje inn i et av vinduene. Kjøper oppdaget senere at vannskaden skyldtes en aktiv lekkasje fra taket.

Det ble fremlagt et kostnadsoverslag fra RM på kr 186.313 inkl. mva., hvor det fremgikk at det kom inn vann fra tak over forstue og TV-område som en følge av feilmontering av skottrenne, vannavrenning fra flatt tak, og feil ved tetting av pipegjennomføring. Det ble også fremlagt et prisoverslag fra K Elektro på til sammen kr 20.400 inkl. mva. for utbedring av vannskade.

I rapport fra N taksering ble det oppgitt at det var funnet flere feil og mangler ved yttertaket. Utbedring av yttertak og pipebeslag ble anslått til samlet kr 68.125 inkl. mva.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde 7,8 % av kjøpesummen. Det ble videre vist til at opplysningene som ble gitt om vanninntrenging ved salget stammet fra før omtekingen av taket i 2007/08, og at forholdet på ingen måte var påregnelig for kjøper. Ifølge kjøper hadde selger muntlig forklart at vanninntrenging ikke hadde vært noe problem etter omtekingen.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 194.375, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har blant annet vist til at boligen var 50 år ved salget, og at det ble opplyst om et behov for oppgradering. Selskapet har videre påpekt at selger opplyste om et tidligere problem med ising og påfølgende vanninntrenging.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet for nemnda er om vannlekkasje fra taket og følgeskader innebærer at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperne kunne regne med ved kjøpet. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. Hva gjelder det kvantitative elementet, følger det av Rt. 2010 s. 103 at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum normalt krever relevante utbedringskostnader opp mot 6 % av kjøpesummen.

Det var i salgsdokumentasjonen gitt en del risikoopplysninger om boligens tilstand, og det var fremholdt at boligen har behov for oppgradering for å stille dagens krav til standard. I boligsalgsrapporten var takkonstruksjonen og innvendige overflater gitt tilstandsgrad 2, mens det var gitt tilstandsgrad 3 for området nedenfor pipe i overgang himling/yttervegg der det var synlige fuktskader. Taktekingen var gitt tilstandsgrad 1 etter visuell inspeksjon fra terrengnivå, og

innvendig inspeksjon ga ingen indikasjoner på at taktekkets totrinns tetting ikke oppfylte sin funksjon. Taktekkingen var opplyst å være omlagt i 2007.

Isolert sett overstiger utbedringskostnadene i saken det kvantitative kravet som er oppstilt i rettspraksis, men dette gir lite veiledning i saken da deler av utbedringskostnadene, slik nemnda ser det, var påregnelige for kjøper. Det vises i denne forbindelse til tidligere nemndspraksis hvor det er uttalt at dersom kjøperen på grunn av blant annet opplysninger i salgsdokumentasjonen måtte regne med påkostninger på kort sikt, så vil ikke utbedringskostnadene i sin helhet være relevante, jf. bl.a. FinKN-2013-461 og FinKN-2013-463. Nemnda forstår det slik at det er uenighet mellom partene om det kan legges til grunn at vannintrengningen som det ble opplyst om i egenerklæringsskjemaet, var utbedret ved taktekkingen i 2007. Slik nemnda ser det, er salgsdokumentasjonen ikke entydig på dette punktet, og ikke slik at kjøper kunne utelukke at boligen fremdeles hadde en pågående lekkasje. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og slik denne saken ligger an er det ikke sannsynliggjort at selger ga muntlige opplysninger før salget om at taklekkasjeproblematikken var utbedret.

Men uansett om opplysningen om tidligere vannintrengning skulle regnes som en risikoopplysning, foreligger det etter nemndas syn ikke en vesentlig mangel. Store deler av utbedringskostnadene er knyttet til innvendige arbeider, som fremstod som påregnelige kostnader for kjøper ved salget ut fra de opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Disse er knyttet til vegger, himlinger og parkett, og nemnda legger til grunn at utbedringene vil innebære en generell overflatefornyelse samt utbedre de eldre fuktmerkene som det var opplyst om ved salget.

Slik nemnda ser det, var de upåregnelige kostnadene for kjøper kun tilknyttet utbedring av selve taktekkingen og pipebeslag. Taktekkingen var, som nevnt, gitt tilstandsgrad 1 og det var ikke påregnelig for kjøper med utskifting av taktekkingen på kort sikt. Disse kostnadene utgjør i underkant av 3 % av kjøpesummen, og dette er i utgangspunktet ikke tilstrekkelig til å oppfylle lovens vesentlighetskrav.

Hva gjelder vurderingen av det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen var i underkant av 50 år på salgstidspunktet. Det var opplyst om at det var behov for oppgradering, samt at den ble solgt av selgerens sønn som ikke hadde førstehåndskunnskap om boligen. Det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer etter nemndas skjønn at det foreligger en større risiko for skjulte feil og mangler, og dette er en risiko kjøper har akseptert ved å kjøpe boligen "som den er".

Etter en konkret helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).