

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-742

28.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra tak — opplyst om egeninnsats — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1969, tilbygget i 1998, i Enebakk kommune ble solgt "som den er" for kr 3.300.000 ved kontrakt datert 24.6.16. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde redusert lufting ved takfoten, og at arbeider på taket var gjort av faglærte og av ufaglærte ved egeninnsats. Kjøper oppdaget etter overtakelsen flekker i taket. Ved befaring av takstmann ble det avdekket at taktekkingen var lagt i strid med monteringsanvisningen, hvilket førte til at vann trengte inn i boligen. Det ble anført at selger hadde holdt tilbake opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger ikke kjente til vanninntrenging, og at vesentlighetskravet ikke var oppfylt sett hen til risikoopplysninger gitt før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 421.234 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1969 med tilbygg fra 1998. I verditaksten utarbeidet i tilknytning til salget ble følgende opplyst om taket:

Saltak. Taket er tekket med lekter, sløyfer og Planja takplater. Adkomst til kaldloftet via luke uten stige. Takstmann har inspisert det han kan se av loftet fra lukekanten.

Vedlikehold ol:

Takstmann har ikke vært på taket. Stedvis noe redusert lufting ved takfoten. Noe muselort synlig på isolasjon. Noe avskalling på enkelte takplater.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1991, og krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utetthet i tak, og kommenterte:

Byttet deler av tak på nybygg i 2012/13. Tak på gammel del av huset ble lagt om i 1989.

Under samme spørsmål i egenerklæringen, krysset selger av følgende på spørsmål om kjennskap til arbeider på taket:

Ja - av faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til sopp og råte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.300.000 ved kjøpekontrakt datert 24.6.16. Overtakelse fant sted 1.10.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen, ved fjerning av et skap som sto igjen fra selger, at det var svarte flekker i boligens tak. Ved ettersyn på loftet ble det oppdaget drypp/lekkasjer. Takstmann E skrev i skaderapport at:

Taktekkingen er ikke godt faglig utført og utført i strid med produsentens monteringsanvisning. Takplater er kuttet for mye ved grad renne, slik at vann/ nedbør vil trenge inn under taktekking. Takplatene er festet med skruer, i bunn av takplatenes renne/ laveste punkt på plater, dette medfører at vann som renner i renne, vil trenge inn gjennom skruer. Taktekkingen er ikke tett ved boligens gavlsider. Takplatene er kuttet i bunnen av platens bue, slik at vann renner inn under gavlsbeslag og inn på loft. Det er flere synlige skruer uten skruer i takplatene.

HIMLING / YTTER VEGG:

Det er avdekket fukt/ råte skadet trekonstruksjoner i himling og yttervegg på soverom. Dette kan skyldes tidligere vannlekkasje fra taktekkingen. Produksjonsdato for panelbord i himling er 21.02.2011.

Utbedringskostnader ble i rapporten beregnet til kr 421.234 inkl. mva.

Selger forklarte til selskapet at:

Nytt yttertak på denne delen av huset ble lagt i 1989, og det mener jeg vi skrev i salgspapirene. Begge deler er utført av tømrer. Det eneste vi har gjort her (utenom vegg og gulv- oppussing), er at soverommet og garderoben (tidligere eget soverom) var delt med innebygde skap. Vi rev ned skapveggene for å bruke rommet som ett rom. Soverom med garderobe på innsiden. I den forbindelse ble det lagt MDF takplater på den delen hvor skapene hadde vært. Det kan ses på bildet, der hvor det er en brun plate i taket med 2 hvite flekker på. Anså ikke dette som noe problem, da disse var tørre. Vi husker ikke akkurat når dette ble lagt, men det kan godt være 6-7 år siden eller mer.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og har i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 12 % av kjøpesummen, og at taktekking på tilbygget var utført i 2012/13, og taket på gammel del i 1989. Kjøper viste til at det var opplyst at arbeidet var utført av både faglærte og ufaglærte, og at det da måtte legges til grunn at faglærte hadde kontrollert utførelsen. Videre anførte kjøper at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, og viste til at opplysningen i egenerklæringen måtte forstås slik at fagfolk hadde kontrollert faglig utførelse, samt at det var gitt uriktige opplysninger om at det ikke var sopp og råte i egenerklæringen, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 421.234, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at kjøper hadde fått en klar og spesifikk opplysning om tidligere lekkasje fra taket i den nybygde delen, hvor kun deler av taket var skiftet, og da av både faglærte og ufaglærte. Boligen var videre bygget i 1969 og det var også opplyst om flere risikomomenter. Selskapet avviste også at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Det eneste selger hadde hatt kjennskap til var to hvite flekker som ble synliggjort for ham i forbindelse med arbeidene som ble utført for ca. 6-7 år siden, men dette innebar ikke at selger kjente til lekkasje eller fukt.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold.

Sekretariatet viste til FinKN-2014-304 hvor det var forutsatt "*klare bevismessige holdepunkter*" for at selger hadde kjent til et forhold, og fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at selgers forklaring ikke var korrekt. Videre viste sekretariatet til FinKN-2017-106 hvor selger kort tid før salget observerte flekker i takbjelker uten at dette var omfattet av opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne heller ikke se at selger hadde gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet bemerket ved vurderingen av om det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, at risikoopplysninger om egeninnsats og manglende lufting tilsa at kjøper hadde overtatt risikoen for forholdet, jf. bl.a. FinKN-2016-450.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda behandler først anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I sin vurdering har nemnda lagt til grunn at boligen er oppført i 1969, og tilbygget i 1998. For at det skal foreligge slik mangel, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha hatt kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er godtgjort at så er tilfellet. Selger har opplyst at han ikke var kjent med annet enn to hvite flekker i taket som ble avdekket i forbindelse med at to skap ble fjernet for ca. 6-7 år siden, men at han ikke hadde kjennskap til at dette skyldtes lekkasje/fukt. Slik flekkene er beskrevet, kan det ikke konkluderes med at selger forsto eller må ha forstått at flekkene skyldtes lekkasje eller fukt. Nemnda viser også til at det i egenerklæringen var opplyst om egeninnsats på taket, noe som er en risikoopplysning, jf. blant annet FinKN-2017-146. Slik nemnda ser det, foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7. I likhet med sekretariatet, kan nemnda heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også gjort gjeldende at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er om boligens tilstand objektivt sett avviker vesentlig fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Det er lagt til grunn at unntaksbestemmelsen er streng, og at misforholdet må være utvilsomt.

Etter Høyesteretts praksis må utbedringskostnadene som et utgangspunkt utgjøre minst 5-6 % av kjøpesummen for å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103. I denne saken har kjøper innhentet et pristilbud som tilsier at utbedringskostnadene utgjør kr 421.234, noe som tilsvarer over 12 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet er oppfylt, men dette er som nevnt kun en del av vurderingen som må foretas.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Det var ved salget gitt risikoopplysninger om taket. Blant annet var det opplyst om manglende lufting ved takfoten samt at det var utført arbeider på taket ved egeninnsats. For så vidt gjelder egeninnsats, viser nemnda til sekretariatets henvisning til at det foreligger en omfattende nemndspraksis til støtte for at kjøper i slike tilfeller har akseptert risiko for feil og mangler selv om kostnader til utbedring viser seg å være store, jf. blant annet FinKN-2016-450. I den foreliggende saken er taktekkingen ikke faglig utført, noe som er et typisk resultat av manglende kompetanse hos den som har gjort arbeidet. Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda bemerker for ordens skyld at den også er enig med sekretariatet i at det ikke kan trekkes noen automatisk slutning *"om at egeninnsats kombinert med faglært arbeid, tilsier at egeninnsatsen er kontrollert av fagfolk og således feilfri"*.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).