

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-773

11.12.2017

AmTrust Europe Limited

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

Lekkasje fra tak og vinduer — selgers kunnskap — avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 2010 i Sandnes ble solgt "som den er" for kr 4.900.000 ved kontrakt datert 28.2.17. Selger hadde bodd i boligen siden oppføringen, og svarte nei på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i taket og arbeider på taktekkingen. Kjøper oppdaget ved første regnvær at det rant vann inn over det ene vinduet i stuen, og at det var merker i vinduene som kjøper mente kom av fukt. I takstrappen som ble innhentet, ble det bl.a. påpekt at det kom inn vann enten rundt pipeløpet hvor det var påført en tape i overgangen mellom pipebeslag og takstein, eller som en følge av feilkonstruksjon ved vannbord. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde gjort arbeid på taket og heller ikke kjent til noen lekkasje. Merker i vinduene var kun kosmetiske, og i alle tilfelle et forhold kjøper måtte ha sett på visning. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader på kr 81.250 samt utgifter til takstmann på kr 7.500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av lekkasje fra tak og vinduer, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en delt tomannsbolig oppført i 2010. Tilstandsrapporten utarbeidet i tilknytning til salget opplyste under punktet "*takkonstruksjoner*":

Yttertak med og uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

...

Plast i yttertak kott 2. etasje soverom er enkelte steder ikke montert med klemte skjøter, dette kan øke faren for luftlekkasje og kondens i yttertaket. Ikke registrert tegn etter kondens der det er synlig. TG:2

Under tilstandsrapportens punkt "*taktekking*" fremgikk:

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje i toppbelegget. TG:1.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha bodd i boligen siden 2010, og svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utetthet i tak, og "*nei*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på taktekking.

Eiendommen ble "solgt som den er" for kr 4.900 000 ved kjøpekontrakt datert den 28.2.17. Overtakelse fant sted den 12.5.17.

Kjøper oppdaget ved første regnvær at det regnet inn over det ene vinduet i stuen. Det ble innhentet takstrapp fra ÅO som beskrev at vann lekker inn over vinduet fra taket, enten rundt pipeløp hvor det var påført tape i overgangen mellom pipebeslag og takstein, eller som følge av en

feilkonstruksjon av vannbord. Utbedringskostnader ble anslått til kr 81.250. Videre fremgikk av rapporten:

Fuktmerker i vinduskarm i det ene vinduer ved takoppløftet. Også påvist fukt i vegg over vindu. Grader på takoppløftet er 18 grader.

Vinduskarm består av MDF foring, denne tåler ikke vann/fuktighet. Øvre vinduslist demontert. Vann i isolasjon mellom vinduskarm og konstruksjon. Feil belisting på ytterside av vindu. Vannbord over vinduer i ark ikke felt inn i kledning. Feil utført.

Panner ved pipe er ikke festet og ikke riktig utført, det renner vann fra utett overgang ved pipeløp/ takstein, rett inn på undertaket. Det er brukt en tape til å feste panner med i overganger til duk. Ikke fagmessig utført.

...

Hovedårsaken litt lekkasje til vindu kan være følgende. Det renner vann inn fra utettheter ved ytre pipeløp videre ned på duken/platene i undertaket. ... En annen mulighet er at det renner vann inn på undertaket fra utette panner, allerede påvist.

Selger ga følgende forklaring til selskapet:

Rennemerker i vinduet, slike merker er det i flere vinduskarmer og dette skyldes malearbeidet og dette tok vi opp med byggefirmaet under overtakelse i 2010. Men BK-bygg ville ikke gjøre noe med det.

Det er uforståelig for oss at det renner(!) vann inn gjennom vinduet, da måtte i såfall vegg under og gulv fått skader, men der viste ikke noe når vi flyttet sofa bort før overtakelse. De skriver at dette gjelder stue, men det er vindu i loftstuen det gjelder og hadde det runnet inn vann ville det mest sannsynlig kommet ned i stuen der vi oppholdt oss. Som vi skrev tidligere er dette loftstuen som vi ikke brukte som oppholdsrom.

...

Vi er ikke byggesakskyndige og har ingen forutsetninger til å vite hva som var utført på taket før vi overtok. Vil påstå at det ikke er innenfor normen å sjekke takpanner, takkonstruksjoner o.l på et splitter nytt hus!

...

Vi har ikke holdt tilbake noen opplysninger og ikke gjort noe feil i forhold til opplysningsplikten. Hadde vi visst om dette hadde vi tatt dette opp med utbygger (...).

Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og § 3-8, og viste til at selger måtte ha kjent til forholdet og at selgers svar på spørsmål i egenerklæringen således var uriktig. Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnader på kr 81.250, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt utgifter til takstmann på kr 7.500.

Selskapet avviste at det forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste til at selger ikke hadde vært kjent med lekkasje fra vinduet eller utført noen arbeider på taket i sin eiertid, heller ikke påføring av tape. Dersom forholdet hadde vært kjent kunne selger ha reklamert til utbygger, og det hadde dermed etter selskapets syn formodningen mot seg at selger kjente til feilen.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet bemerket bl.a. at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for selgers kunnskap om manglene selv om forholdet ble oppdaget kort tid etter overtakelsen, jf. bl.a. FinKN-2011-144.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel på grunn tilbakeholdt eller uriktig opplysning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake opplysning om en omstendighet ved boligen som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Det er et vilkår at den tilbakeholdte opplysningen ville ha innvirket på avtalen. Kjøper har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. FinKN-2014-304, hvor nemnda uttaler at det forutsettes "*klare bevismessige holdepunkter*" for at kunnskapskravet er oppfylt.

Selger har anført at han ikke har kjent til at det er foretatt tetning med tape mellom pipen og taket. Det fremgår ikke av reklamasjonsrapporten når tapen må antas å være påført utover at "*Tapen kan ha holdt en stund.*" Slik saken fremstår for nemnda kan tapen ha blitt plassert på taket allerede ved oppføringen av boligen i 2010. Nemnda har ikke tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger har tilbakeholdt opplysningen om tapen.

Kjøper har anført at det er rennemerker etter vann i vinduene. Selger har erkjent kunnskap om merker i vinduene, men har forklart at dette kommer av malingsarbeider, og at merkene utelukkende er av kosmetisk betydning. Nemnda har ikke holdepunkter for at selgers forklaring ikke er riktig. Nemnda kan heller ikke se at det er grunn til å anta at opplysningene om det selger her har sett ville ha innvirket på avtalens innhold.

Når nemnda er kommet til at selgeren ikke har hatt kjennskap til de påberopte forhold innebærer ikke selgerens "*nei*" som svar på spørsmål om slik kjennskap i egenerklæringen at det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Kjøperen kan da ikke gis medhold i kravet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).