

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-124

16.2.2018

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Lekkasje fra tak 3 år før salget — svar på spørsmål i egenerklæringen — innvirkning — avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En bolig i Eidsvoll kommune oppført i 1998 ble solgt for kr 4.150.000 ved kjøpekontrakt datert 7.10.14. I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om det var eller hadde vært lekkasjer fra taket. I 2016 reklamerte kjøper til selskapet etter å ha oppdaget vanninntrenging fra taket. Etter reklamasjonen fremkom det at selger hadde hatt lekkasje fra samme sted som det nå var avdekket ny lekkasje. Den tidligere lekkasjen hadde blitt utbedret av en ukjent person, som hadde opplyst til naboen å være taktekker. Vedkommende hadde tettet den første lekkasjen med silikon, og fått betaling i kontanter, angivelig fordi utbedringen var så liten. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt ved salget. Selskapet avviste ansvar, og anførte at selger ikke kjente til noen feil på salgstidspunktet, samt at en opplysning om den tidligere lekkasjen ikke ville virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 95.000, samt kr 8.298 i fagkyndig bistand og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av taklekkasje er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1998. I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen hadde "*gjennomgående normal god standard*".

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Boligen og eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er god standard over innredninger, utførelse, overflater og utstyr.

...

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein. Yttertak er besiktiget fra bakkeplan. Loftsrom er besiktiget fra luke, ingen bemerkninger.

Selger svarte "*Nei*" på følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i (...) tak. Hvis nei, gå videre til punkt 10.

Oppfølgingsspørsmålene som gjaldt eventuelle arbeider på taket sto ubesvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.150.000 ved kjøpekontrakt datert 7.10.14. Boligen ble overtatt 5.11.14.

I slutten av april 2016 oppdaget kjøper en vanninntrenging ved bærebjelken i stuen. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket at det var lagt et tykt lag med tettemasse på lekkasjepunktet som nå hadde løsnet og således forårsaket lekkasjen.

Kjøper tok kontakt med sin bygningsforsikring, som innhentet en takstrapport hvor det fremgikk:

Eier opplevde etter et en periode med mye nedbør den 30.04.2016 at vann rant ned langs bærebjelke i stuen. Eier tok seg opp på loftet over dette området og kunne konstatere at det dryppet vann ned ved gradrenna. Taktekingen og gradrenna ble inspisert og det kunne konstateres lekkasje i skjøt på gradrenna i området hvor gradrenna splittes ut i Y-form.

I følge eier kunne ikke registreres unormale rennmerker eller skjolder på bærebjelke ved vising og overtakelse.

Ved befaring kunne det konstateres tydelige fuktmerker og begynnende svertesopp ved bærebjelke i overgang stue / spisestue.

På loft kunne observeres tydelige fuktmerker i pappsjikt isolasjon, samt synlige vanndråper som rant ned langs gradbjelke. Det var regnvær under befaringen.

Oppe på taket kunne ved splitt før Y-formen observeres mye bruk av fugemasse i overganger. Kunne sees både rester etter tidligere brukt fugemasse og Tec7 masse ved midlertidig tetting.

Det kunne også sees at det i hovedmønnet hvor gradrennen starter, er benyttet fugemasser i skjøter og overganger.

Sammenføyninger, overganger og overlapp for beslag mangelfullt utført. Sammen med utett og mangelfullt utført undertak i gradrennen gir lekkasje og fuktskader.

Årsak til skadene er mangelfullt utført beslag løsninger i gradrenner. Feil utførelse er forsøkt kompensert ved bruk av tettemasser / fugemasser.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 95.000.

En nabo som flyttet inn i nabohuset vinteren 2010 bekreftet at det hadde vært en lekkasje på det aktuelle taket i selgers eiertid og skrev en erklæring hvor det ble bemerket at:

Husker ikke nøyaktig når dette var, men det var ikke snø ute og det var et av de første årene vi bodde i (boligen) 2011 eller 2012.

Jeg la merke til at det var en kar på taket til naboen (..) etter et kraftig regnskyll. Jeg snakket med han og han arbeidet som taktekker og skulle tette en lekkasje og husker at han hadde mye og gjøre da det hadde vært veldig kraftig regn tidligere den dagen. Vet dessverre ikke hvilket firma han jobbet for, hva han het eller hvor omfattende lekkasje det var.

Selger har i sin forklaring til selskapet oppgitt:

Det virker som om (naboen) husker mer av dette enn meg, uansett av hvilken grund. Men tidspunktet som nevnes kan stemme. Jeg har ikke hevdet at det var entreprenør selskapet som var på taket, men en person jeg hadde fått kontakt nummer på som drev med tak kom og undersøkte og reparerte eventuell skade. Han gjorde dette raskt og effektivt, og han fortalte ikke meg om noen spesielle konstruksjonsproblemer. Dette anslo jeg som slutten på dette. Hadde vedkommende sagt at det var alvorlige problemer hadde jeg selv sagt tatt affære for å rette på det. Jeg bodde jo selv der i flere år etterpå og hadde ingen planer om å selge da.

Grunnen til at jeg hadde en til å sjekke taket var at det hadde vært noen taksteiner som hadde forskjøvet seg på grunn av snø. Dette var etter at taket ble ordnet som ovenfor nevnt. Håper dette forklarer situasjonen og at det ikke har vært flere lekkasjer på taket som (kjøpers representant) hevder i brevet.

I en ytterligere en uttalelse presiserte selger:

Jeg kontaktet da et firma eller en person som jeg nå ikke husker eller greier å identifisere. Det var ikke den entreprenøren som hadde satt opp huset. Det var heller ingen vennetjeneste utført av en kamerat eller lignende, men en jeg måtte ha fått en anbefaling på. Det var ingen grunn for meg til å få tak i ukvalifiserte folk til å gjøre dette. Vedkommende kom til eiendommen mens jeg var der. Han hadde stige og utstyr mv. Etter først å ha vært inne, identifiserte han hvor fuktigheten kunne ha kommet fra. Han gjorde da den

utbedringen i gradsrenna som denne saken gjelder. Han var på stedet i kort tid, mindre enn en time slik jeg husker det. Jeg kan ikke huske at han fortalte meg hva han gjorde, og jeg konstaterte bare at jobben ble gjort. Det var en så ubetydelig jobb at jeg ikke mottok regning for den. Det er mulig jeg ga ham noen hundrelapper i hånda. Det dreide seg om en bagatell, og det er tendensiøst om det forsøkes fremstilt som om jeg ikke vil si hvem som gjorde dette – jeg husker rett og slett ikke.

Det har vært fremme at det kan ha vært en konstruksjonsfeil med renna. Dette er helt ukjent for meg. Jeg fikk huset bygget av en anerkjent entreprenør, og har aldri hatt problemer. Det er riktig at det har vært folk på taket tidligere i forbindelse med at en mønepanne blåste av/løst, og det kan være at en takstein har vært rettet på. Når det gjelder egenerklæringsskjemaet, tenkte jeg aldri tanken på at det som skjedde i 2011 kunne være en "lekkasje". Etter at vedkommende hadde vært på taket og reparert, gjorde jeg ikke mer med fuktigheten, den tørket opp av seg selv. Jeg så som nevnt på det som en bagatell etter 12 års bruk av boligen. For meg fremsto det som et ordinært vedlikeholdsarbeid, ikke som reparasjon av lekkasje. Etter at jeg flyttet hjem, bodde jeg i huset et par år uten problemer av noe slag.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om den tidligere lekkasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet har i hovedsak anført at selger trodde at den tidligere lekkasjen var korrekt utbedret, og at selger derfor ikke har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at saken gjelder spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt fra selger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av manglende opplysning i egenerklæringsskjemaet om en tidligere lekkasje. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få. Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en objektivt sett uriktig opplysning. Opplysningen må være konkret og spesifisert, og gitt på en slik måte at kjøper hadde grunn til å stole på den. Felles for de to bestemmelsene er at opplysningen må ha vært egnet til å virke inn på avtalen.

Selger har krysset av "Nei" i egenerklæringsskjemaet som svar på spørsmålet: *"Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*. Dette var en uriktig avkryssing, siden selger hadde kjennskap til at det her var fortatt et tetningsarbeid. Dette gjelder selv om det ikke var tale om et omfattende arbeid. Nemnda tilføyer at dersom selger hadde svart bekreftende på spørsmålet, skulle han ha svart på tilleggsspørsmål om det var utført arbeid, blant annet med takteking, og dersom arbeidet var utført av faglærte, skulle firmaet opplyses. En konsekvens av at spørsmålet ble besvart benektende, var altså at de opplysninger som det ble bedt om i tilleggsspørsmålene, heller ikke ble gitt.

Selger har begrunnet svaret på spørsmålet med at han mente at årsaken til lekkasjen var utbedret etter hendelsen. I FinKN-2014-466 drøfter nemnda mer generelt betydningen av en slik oppfatning hos selger i forhold til svar på spørsmål i egenerklæringen. Nemnda bemerket om dette at *"spørsmålet i egenerklæringen ikke unntar problemer som antas å være utbedret"*. Nemnda tilføyet at det *"alminnelige prinsippet om at selgers opplysningsplikt ikke omfatter tidligere problemer som det er grunn til å tro er forsvarlig utbedret, overstyres av uttrykkelig spørsmål i egenerklæringen."* Problemstillingen kom på nytt opp i FinKN-2017-325. Nemnda pekte på at nemndsavgjørelsen fra 2014 talte for at det også i den saken var tilbakeholdt eller gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet, men nemnda fremhevet *"på den annen side"* at spørsmålet gjaldt en råteskade som ble utbedret 13 år før salget. Nemnda tok ikke stilling til om det var *"tilbakeholdt opplysninger eller gitt uriktige opplysninger"*, fordi dette i tilfellet ikke ville *"ha virket inn på kjøpers beslutning om å kjøpe eiendommen eller hvilken pris han var villig til å gi"*.

Spørsmålet er om den fortolkning som nemnda la til grunn i FinKN-2014-466, skal settes til side eller gis begrenset rekkevidde. Nemnda finner det klart at det ikke er grunnlag for generelt å sette denne fortolkningen til side. Det kan derimot være et spørsmål om det prinsipp som der ble uttalt, må modifiseres dersom det er tale om utbedringer som ble foretatt svært lang tid før salget. Nemnda tar ikke stilling til dette. I saken her er det tale om en utbedring som ble foretatt 3 år før salget, og nemnda finner det klart at rettsoppfatningen i FinKN-2014-466 skal legges til grunn, og at det da foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det gjenstår da å ta stilling til om selger har sannsynliggjort at opplysningssvikten ikke har hatt betydning for at salgsavtalen ble inngått, eller den pris som ble avtalt. Opplysningssvikten var at det ikke ble opplyst om tetningsarbeidet på taket som skjedde 3 år før salget, jf. bemerkningen i FinKN-2018-109 om at det ved vurderingen av innvirkningsspørsmålet må ses hen til hva selger rent faktisk kunne ha opplyst om ved salget. Nemnda antar at det generelt er vanskelig å ta stilling til, og å angi hvilken betydning en tilbakeholdt opplysning om tidligere tetningsarbeid isolert sett ville hatt for avtalen. Avgjørelsen må bero på en samlet vurdering av de konkrete forhold. Nemnda bemerker i den forbindelse at saken i denne henseende kan synes å stå i en annen stilling enn saken i FinKN-2017-325, særlig med hensyn til tidsintervallet mellom utbedringen og salget.

Kjøper har gjort gjeldende at dersom de hadde fått denne informasjonen "*ville de hatt en nærmere oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av takets tilstand, og det påreklamerte forholdet ville da ha blitt avdekket*". Nemnda mener at dette er en relevant betraktningssmåte, og bemerker at formålet med opplysningsplikten i egenerklæringsskjemaet må antas også å være at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen. Nemnda har funnet avgjørelsen av innvirkningsspørsmålet ganske tvilsom, men er etter en konkret vurdering av de faktiske forhold blitt stående ved at selskapet ikke har sannsynliggjort at kjøpers anførsel på dette punkt ikke kan legges til grunn. Det kan i den forbindelse nevnes at kjøper hadde med en rørlegger da han første gang besøkt boligen.

Nemnda finner etter dette at det er grunnlag for prisavslag tilsvarende de nødvendige utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Disse er oppgitt å beløpe seg til kr 95.000, med tillegg av kr 8.298 til takstutgifter. Beløpene er ikke bestridt fra selskapets side. Nemnda finner at det må gjøres et fradrag for forlenget levetid, og setter prisavslaget til kr 75.000 inklusive utgifter til takst, samt forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).