

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-019

15.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra takvindu – tidligere lekkasje/tilfredsstillende utbedret? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et enderekkehus i Oslo oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 7,7 mill., og overtatt av kjøper 5.11.18. Ved salget opplyste selger om tidligere vanngjennomtrengning fra takvindu i boligens 3. etasje. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra takvindu i boligens 2. etasje. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om kjennskap til tidligere vanngjennomtrengning fra dette vinduet, og viste til rapport som selger hadde mottatt i 2011 hvor vanngjennomtrengning fra det aktuelle vinduet i 2. etasje ble omtalt. Selskapet anførte at selger opplyste kjøper om vanngjennomtrengningen de opplevde i 2011, og at selger uansett hadde utført de tiltak som da ble anbefalt av takstmann. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 10 000 (kjøpers egenandel under bygningsforsikringen).

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av vanngjennomtrengning fra takvindu i 2. etasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er et enderekkehus i Oslo oppført i 2000.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Vinduer fra byggeår, malte vinduer og gerikter.

I tilstandsrapporten ble vinduer gitt TG 1/TG 2, med følgende beskrivelse:

Vinduer fra byggeår, malte karmene og gerikter, 1999

Visuelt i god stand, oppgradering kan forventes. TG 2 på alder

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 1

I selgers egenerklæringsskjema oppga selger at de hadde bodd i boligen i 6 år og 4 måneder. Videre svarte selger "ja" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?" og bemerket:

Det har vært en liten vanngjennomtrengning fra takvindu i 3. etasje.

Dette er grunnet det faktum at Velux vinduet har tretramme.

På spørsmål om kjennskap til om det var "utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år" svarte selger "nei".

Vedlagt salgsoppgaven var flere dokumenter fra sameiet. I "Årsberetning for 2014" fremgikk følgende:

Tak:

Det er gjort omfattende jobb med å skifte ut ødelagte takstein i 2013 og 2014. Det må påregnes at dette er et løpende vedlikeholdsarbeid også fremover.

Ved snøsmelting på våren er det en kjent problemstilling at det kan renne inn vann ved takvinduene. Dette forebygges ved å holde området ved og rundt vinduene frie for snø og is. Styret har ikke hørt om "uhell" i år og tror at vi har dette under rimelig god kontroll.

Vi har vannlekkasje fra tak (..) b og c. Dette vil bli utbedret. Takene med ark er ekstra utsatte for vannlekkasje. Styret vil anbefale i egen sak at sameiet investerer i varmekabler på de mest utsatte takkonstruksjonene.

Styret har vært i kontakt med brannvernforeningen og fått konstatert at det mangler på enkelte tak i forhold til å kunne gjennomføre (...). Dette vil bli utbedret i løpet av sommeren 2015.

Av dokumentet *"Innkalling til ekstraordinært sameiermøte den 10.12.2014"* fremgikk:

Styret ser for seg at det kan komme mange varianter av krav fra enkeltstående sameiere både i forhold til utbedring av tak og ikke minst takvinduer. Vi vet mange sameiere sliter med vannlekkasjer fra takvinduer på ugunstige tidspunkter i overgang vinter/vår med is og snøsmelting.

Av dokumentene fra sameiet fremgikk informasjon om at selger var styreleder i 2014.

I *"Årsberetning 2015"* ble det opplyst om:

Planlagt arbeide for 2016/2017

Tak:

Ferdigstille pågående arbeider (jf. over).

Bygningsmassens beskaffenhet tilsier et vesentlig løpende vedlikeholdsbehov i årene framover,
For det kommende året vurderes følgende tiltak iverksatt;
- Vurdering av tiltak mot lekkasje på takene som har ark mellom enhetene
- Løpende utskiftning av takstein

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.9.17, og overtatt av kjøper 5.1.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra velux takvindu på soverom i boligen 2. etasje. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet.

Kjøper fremskaffet deretter en rapport som selger hadde innhentet i sin eiertid i 2011, som en følge av vanngjennomtrengning fra samme vindu i 2. etasje. I den aktuelle rapporten fra 2011 utformet av takstmann R., gikk det frem:

Undertegnede er blitt engasjert til å foreta en uavhengig gjennomgang og vurdering av "Velux" overlysvindu i boligen, med tilliggende tak/vegg/gulv konstruksjon og tilhørende kalkulasjon for reparasjonskostnader i forbindelse med inn/utvendige fukt/skader i de eksponerte konstruksjoner. Det er vedlagt noen bilder for å illustrere skaden visuelt. Lekkasjen ble første gang oppdaget etter overtagelse av boligen den 01.03.2011 og har antagelig oppstått gjennom vinteren i følge gitte opplysninger fra eier/rekvirent. Det har i vinter vært betydelige snølaste på tak over lengre tid i kuldeperioder enn det normale, som også her legger føringer for å sannsynliggjøre hovedårsak til fuktgjennomtrengning. Bygget er fra år 2000 i følge eiendomsdata.

Innvendig er det indikert høye fuktverdier i nedre del av foring, mellom vertikal vinduer i yttervegger og ut i del av parkett gulv i ca. 1/2 kvm. Fra yttervegg i 2. Etg. Hjørne i soverom, som ligger over entre i 1. Etg. Det ble ikke indikert høye fuktverdier i 1. Etg. Himling ved befaring og det antas at fukt i konstruksjonen begrenser seg til tak/himling, vegg og gulv i 2 etg. Dette vil eventuelt underbygges ved ny fuktkontroll i konstruksjonene etter 1-2 uker tørking med varmekifte og ventilerings/lufting av fukt utsatt innvendig område.

Utvendig er det sprekker/skader i noen takstein i aktuelle lekkasje område på nedre del av tak og under takvindu beslag. Beslaget er ikke godt nok klemt rundt takstein og sne kan enkelt blåse inn under beslag/takstein. Det er midlertidig lagt ut plast i dette området for skadebegrensning under ødelagt takstein,

som bør skiftes snarest. Det anbefales å legge nytt vindusbeslag helt ned i takrenne for å unngå tilbakeslag av is/sne/vann i fremtiden.

Det synes som om takstein ikke ligger ideelt plassert i avslutningen mot vindusbeslag og takrenne, med åpninger mellom takstein og vindusbeslagene samt skader i takstein. Dette gjør at snø kan bli presset inn under takstein ved stor snølast og derav presses inn under/bak vindusbeslag og videre inn i trekonstruksjonen.

(...) Det anbefales derfor her å ta kontakt med Velux og takstein leverandør, for å få bekreftet/avkreftet at utførelsen er i tråd med gitte legges anvisning og anbefaling fra leverandører. Det vil også være en stor fordel å fjerne betydelig snølast på tak om vinteren i fremtiden, for å unngå at skadeproblemet gjentar seg. Det anbefales å legge nytt vindusbeslag helt ned i takrenne for å unngå tilbakeslag av is/sne/vann. Velux og takstein leverandør bør da eventuelt kontaktes for videre undersøkelse av konstruksjonene.

Undertegnede har vært i kontakt med Velux Proff senter i forbindelsen. Det de sa generelt, var at denne vinteren, med den lange kuldeperioden og store snømengder over tid på taket krever fjerning av betydelig snølast. Hvis ikke snø fjernes, forårsaker det at det nederste snelaget smeltes opp av varmetapet i vindusflatene og at tyngden av snølast over dette laget presser smuldret snø inn og under beslag så det smelter inn i kuldebroer i takkonstruksjonen, som igjen danner lekkasje og fuktskjolder innvendig. Tilsvarende skader er meldt i stort omfang de 2 siste år pga. Unormale temperaturer og snølast. Rapporten er midlertidig til uttørring av konstruksjonene er gjennomført. Hvis vindu må skiftes pga. At det avdekkes feilmontering av vindu/takstein, eller hvis det forekommer varige fuktskader i konstruksjonene, må undertegnede kontaktes for nye betraktninger i sakens anledning og for eventuelle justeringer i kalkulasjonen.

Det er generelt lite som synes å kunne vært utført av proaktive tiltak for å redusere skadeomfanget, utover at det burde ha blitt fernet snø på taket i vinter og skadet beslag/takstein burde vært skiftet.

Selskapet fremla e-post fra selger, hvor rapporten fra 2011 ble kommentert:

Kjøper var på privatvisning helgen før ordinær visning. Da var det selger som viste rundt. Vi informerte da om den vanngjennomtrengningen vi hadde opplevd i 2011 og at vi hadde hatt en takstmann som så på det i etterkant. Vi fortalte også at vi tørket ut rommet med en varmvifte, slik vi ble anbefalt av takstmann. Vi var som takstmannen anbefalte i kontakt med Velux i 2011, som kunne fortelle oss at det de to siste vintrene (2010 og 2011) hadde vært meldt inn en rekke skader i forbindelse Velux vinduer pga mye snø. Vårt tilfelle var på ingen måte enestående. Vi ble også av dem anbefalt å rydde snø fra på og rundt vinduene.

Vi har ikke siden 2011 opplevd noen vanngjennomtrengning; vi har vært nøye med å rydde snø av taket og sameiet har årlig byttet ut ødelagte taksten på alle tak. Vi har således utført de anbefalinger som ble gitt av takstmann i 2011.

Kjøper innhentet deretter en takstrappport av B., som vurderte utbedringskostnadene til kr 60 000 eks. mva.

Kostnader til utbedring av vinduene samt følgeskadene etter vanngjennomtrengning ble utbedret av sameiets forsikringsselskap, men kjøper ble belastet en egenandel på kr 10 000.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om kjennskap til tidligere vanngjennomtrengning ved takvinduet i 2. etasje, og viste til selgers egenerklæringsskjema hvor det kun var opplyst om kjennskap til tidligere vanngjennomtrengning fra vindu i 3. etasje. Kjøper anførte at selger opplyste på visning at vanninntrengningen tilknyttet vindu i 3. etasje skyldtes store nedbørsmengder og at vinduet hadde vært åpent. Kjøper anførte at selger burde ha gitt opplysninger om takstrappporten fra 2011, og det ble vist til at det ikke hadde blitt gjort forsøk på å utbedre skaden. Kjøper anførte at opplysningen var av en slik karakter at den klart var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på kr 10 000, som tilsvarer kjøpers egenandel på bygningsforsikringen.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet var uenig i kjøpers fremstilling av hva som ble uttalt under visningen. Selskapet anførte at selger informerte kjøper om vanngjennomtrengningen som de opplevde i 2011, videre ble kjøper opplyst om at takstmann hadde besiktiget forholdet i etterkant av lekkasjen og at rommet ble tørket i henhold til takstmannens anbefaling. Selskapet anførte at selger utbedret forholdet i den utstrekning de fikk anbefalt av takstmannen i 2011, og at de siden ikke hadde erfart vanngjennomtrengning fra noen av boligens vinduer. Selger var dermed i den tro om at utbedringen/tiltakene hadde fungert tilfredsstillende. Selskapet anførte at forholdet ikke kan anses å ha virket inn på avtalen og viste til vinduenes alder samt at de ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av lekkasje fra takvindu. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Når det gjelder avhl. § 3-8, kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst om at det har vært en "*liten vanngjennomtrengning fra takvindu i 3. etasje*". Det fremgår imidlertid av en takstrapport som selger fikk utarbeidet i 2011, og som kjøper ble kjent med etter overtakelsen av boligen, at det dette året hadde vært en lekkasje i takvinduet i 2. etasje. Dette er det samme vinduet som kjøper i sin eiertid har hatt vanngjennomtrengning fra.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Det fremstår som noe uklart for sekretariatet om det dreier seg om to ulike lekkasjer, eller om selger har oppgitt feil etasje i egenerklæringsskjemaet. Kjøper og selger har to ulike versjoner av hva som ble uttalt muntlig under visning, og det er vanskelig for sekretariatet å ta stilling til dette da vår saksbehandling er skriftlig. En nærmere vurdering av hva partene har uttalt muntlig under en privat visning, kan ikke sies å være godt egnet for skriftlig behandling, jf. bl.a. FinKN-2018-181.

For det tilfelle at det har vært vanngjennomtrengning ved to anledninger, herunder i 2. og 3. etasje, er det vårt syn at selger var i den tro at skadens årsak var tilfredsstillende utbedret. Forutsetningen for å kunne legge til grunn at selger ikke har plikt til å opplyse om tidligere skader eller mangler ved boligen, er at selger har hatt rettmessig grunn til å tro at forholdet er tilfredsstillende utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587.

Vi oppfatter faktum dit hen at selger har gjort de tiltak og handlet forebyggende i henhold til takstmannens anbefalinger fra 2011. Videre går det frem av faktum at det har blitt byttet ut ødelagte taksteiner fortløpende i regi av sameiet. Selger har forklart at de ikke har opplevd vanngjennomtrengning fra vinduet etter at de utbedret forholdet, og sekretariatet finner ikke holdepunkter i saken som tilsier at selgers forklaring på dette punkt er uriktig. Sekretariatet finner i alle tilfeller at selger uansett ikke hadde plikt til å opplyse om de aktuelle lekkasjene.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Oppsummeringsvis forstår nemnda faktum slik – etter en gjennomgang av sakens dokumenter – at selger i sin eiertid har opplevd én lekkasje fra ett av takvinduene (i 2011), og selger har etter dette ikke erfart ytterligere lekkasjer fra noen av de to takvinduene. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om at det hadde vært én

lekkasje fra ett takvindu i selgers eiertid, og selv om det eventuelt var opplyst om at lekkasjen hadde vært i feil takvindu, kan ikke nemnda se at denne uriktige opplysningen har innvirket på kjøpsavtalen. Dersom det legges til grunn at det ved to anledninger har vært lekkasjer fra takvinduene i selgers eiertid, er nemnda enig med sekretariatet i at selger ikke hadde opplysningsplikt om dette, da selger var i den tro at skadeårsaken var tilfredsstillende utbedret. Det vises til at det var utført utbedringstiltak etter oppstått lekkasje, det var ikke opplevd nye lekkasjer etter utbedring, samt at det var byttet ødelagte taksteiner fortløpende i regi av sameiet.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).