

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-173

14.3.2019

AmTrust Europe Limited

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

Skade på tak – tidligere reparasjon – avhl. § 3-7.

En enebolig i Arendal kommune oppført i 1995 ble solgt som den er for kr 3,2 mill. og overtatt av kjøper 30.3.17. I februar 2018 avdekket kjøper fukt- og muggsopp i taket i gangen. Det ble avdekket et hull i undertaket som en fagkyndig vurderte at hadde vært der i flere år. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt om en tidligere reparasjon av taket. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger hadde besørget reparasjon av noen takstein ved hjelp av fagkyndig for flere år siden. Selger hadde vært i god tro om utbedringen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 65 812.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og muggskader i tak, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Arendal kommune oppført i 1995.

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

Saltak med 1/2 valm, tekket med takstein.

I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Konstruksjonen er innekledd og ikke innspiserbar. Denne typen konstruksjoner er risikokonstruksjoner og har erfaringsmessig høy skadefrekvens. Det må lages inspeksjonsluke for nærmere kontroll av konstruksjoner. Manglende takrenner/nedløp må monteres.

Taktekking var vurdert til TG 1 med følgende opplysninger:

Taket er tekket med dobbelkrum betongtakstein, undertak med sutaksplater.

...

Normal slitasje på overflater. Tekking fra byggeår. Eier opplyser at deler av taket er omtekket etter at feier tråkket i stykker flere takstein.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 1995. Selger hadde svart "nei" på spørsmål om det "er/har vært utettheter i terrasse/ garasje/ tak/ fasade". Selger svarte "ja" på spørsmål om det hadde vært "utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag". Det var gitt følgende opplysning:

DELVIS UTSKIFTING AV TAKRENNER

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.8.16, og overtatt av kjøper 30.3.17.

I februar 2018 avdekket kjøper fukt- og muggsopp i taket i gangen.

Takstmann Ø. utarbeidet rapport datert 21.2.18. Det hitsettes fra rapporten:

Det er stort hull i undertak over himling hall 1.etg. Hullet er i type plater Sutak. Ved vann ned under takstein, har dette forårsaket skader i vegg og himlinger.

...

Innvendige skader tar If på sin superforsikring, som dekker følgeskadene fra utett yttertak. S. er i gang med å tette yttertaket. Skal vi kunne gi garanti for at det ikke blir lekkasjer her igjen, må vi ta av taksteina på hele delen av yttertak som har lekkasje, og legge på ny duk på dette taket.

...

Estimert skadekostnad, dvs yttertaket som er unntatt dekning 52 650 eks mva er lik 65 812,- inkl mva

I e-post datert 7.6.18 uttalte takstmannen følgende:

Vedr hull i tak har dette vært her i mange år, dvs lenge før nåværende huseier kjøpe bolig.

Ifølge selskapet har selger forklart at hun ikke var kjent med de påreklamerte forhold. 3-4 takstein ble tråkket i stykker av feieren for 6-7 år siden. Dette skjedde rett over inngangsdøra på tilbygget. Selger byttet ut de skadede steinene selv, og har ikke opplevd noen problemer i etterkant av dette.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at det var opplyst at deler av boligen hadde nyere takteking, og at tetting av et hull i taket var utført på ufagmessig vis. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene som ikke ble dekket av kjøpers bygningsforsikring, kr 65 812, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 12.7.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde bodd i boligen 6-7 år etter at arbeidene på taket var utført uten at det var problemer med taket. Selger hadde grunn til å tro at skaden var tilstrekkelig utbedret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet vurderte at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, da det ikke var dokumentert eller sannsynliggjort at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. 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, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er i hovedsak basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra det fremlagte materialet.

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende:

Selger har forklart at feieren tråkket i stykker 3-4 takstein for 6-7 år siden. Selger skiftet selv ut de skadde taksteinene og opplevde ikke problemer i etterkant av dette.

Etter dette oppfattet selger at skaden var i orden. Selger hadde etter sekretariatets forståelse ikke kjennskap til lekkasjer, råteskader eller andre skader på taket. Sekretariatet bemerker at i tilfeller hvor selger har utbedret skader og avvik ved boligen, har ikke selger opplysningsplikt om dette, så lenge det ikke er noen grunn til å tro at reparasjonen ikke har vært vellykket, jf. FinKN-2012-326 og FinKN-2016-106. I dette tilfellet har selger, etter sekretariatets vurdering, vært i god tro om utbedringen over en periode på ca 6-7 år.

Nemnda anser bevisbildet som noe uklart. Selgers forklaring går ut på at man kun skiftet takstein som ble tråkket i stykker for 6-7 år siden, men samtidig har takstmann Ø. i sin skaderapport *"avdekket et hull i taket på 20 cm i diameter, utvendig forsøkt dekket med plast"*. Nemnda kan ikke se at det er fremkommet ytterligere opplysninger om verken hullet eller plasten, herunder om selgers reparasjon omfattet mer enn utskiftning av 3-4 takstein. I lys av at saksbehandlingen er skriftlig har nemnda derfor kommet til at det ikke kan sies å foreligge *"klare bevismessige holdepunkter"* for at selger har hatt kjennskap til mangelsforholdet. Nemnda tiltrer derfor sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).