

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-453

7.6.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

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

En fritidsbolig fra 1977 i Evje og Hornes kommune ble solgt "som den er" for kr 850 000 ved kjøpekontrakt datert 15.9.17. Det ble opplyst ved salget om nytt tak fra 2010 utført ved egeninnsats. Selger opplyste i egenerklæringen at det hadde kommet inn vann ved pipehatt, men at dette var utbedret. Kjøper avdekket etter overtakelsen lekkasje fra taket. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 145 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en fritidsbolig oppført i 1977. I prospektet ble boligen omtalt som en "*meget flott innlandshytte*".

Tilstandsrapporten opplyste under punktet "*takkonstruksjon*":

Det var ikke tilgang til takkonstruksjonen på befaringsdagen. Ingen tilstandsgrad

Taktekkingen ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, med følgende beskrivelse:

Taket er tekket med takshingel i 2010

Vurdering av taktekket er foretatt fra bakkenivå. Taket så ok ut. Ingen synlige lekkasjer.

Selger hadde i egenerklæringen svart "*ja*" på spørsmål om kjennskap til utetthet i taket og i fritekst opplyst at:

Nytt tak 2010.

Videre hadde selger svart "*ja*" på spørsmål om taket var lagt ved egeninnsats/dugnad.

Avslutningsvis i egenerklæringen hadde selger opplyst at:

Kom inn vann ved pipehatt men er utbedret

Boligen ble "solgt som den er" for kr 850 000 ved kjøpekontrakt datert 15.9.17. Overtakelse fant sted den 18.9.17.

Kjøper oppdaget to uker etter overtakelsen lekkasje i gangen. Vann hadde trukket gjennom taket og langs takpanel. En tid etter oppdaget kjøper også at dyner og madrasser på soverommet ved inngangen var fuktige, og at det dryppet vann via taklampen på soverommet.

Byggmester H. befarte boligen og utbedringskostnadene ble anslått til kr 142 500. Det hitsettes fra rapporten:

Taket er tekket med grå pappshingel. Kvaliteten på shingelen er vanskelig å mene eksakt, men den minner meg om shingel som fra fabrikkens side gies kun 5 års garanti. Men dette kan vel forrige eier finne bilag og kvitering på. Shingelen er tydelig ikke montert av fagmann. Takfot og møneplate er spikret synlig med pappstift hvilket ikke er korrekt. Shingelen er hele veien trekt opp 10-20 m/m for å rekke lengst mulig. Flere steder på taket kommer pappstift opp igjennom shingelen og blir synlige. Vannbordene er kun 4.

Her er skaden blitt omfattende. Hele rommet, gulv, vegger og tak må skiftes. Vannet har fulgt plasten i taket og ødelagt takpanel, veggplater og laminatgulv. Da her ikke er varmekabler i gulvet har ingenting kunne tørke opp. Alt må ut for så å sjekk reisverk og isolasjon. Vannet i taket og lekkasjen i taklampa var så stor at sengetøy og madrass ble bløtt. Taklampa har fått rustskade som følge av langvarig lekkasje.

Selskapet viste til at selger hadde opplyst i egenerklæringen om kjennskap til tidligere lekkasje, og gjenga selgers forklaring i saken:

Selger opplyser at vannet kom inn rundt pipehatt etter feiling av pipe for ca. tre år siden. Det ble utbedret, og har siden ikke vært noe problem. I følge selger var det ingen følgeskader etter lekkasjen, kun litt ved dørkarmen (det var der selger så at det kom inn vann). Selger åpnet ikke konstruksjonen, men tørket opp med god varme osv.

Kjøper har anført at det ble holdt tilbake opplysninger om lekkasje langs dørkarmen, jf. avhl. § 3-7. Etter kjøpers oppfatning var dette et forhold som både selger og takstmannen måtte holdes ansvarlig for at ikke var videreformidlet til kjøper. Det var etter kjøpers oppfatning ikke tilstrekkelig å opplyse om lekkasjen fra pipehatten. Årsaken til skaden var feil utførelse ved taktekingen og denne var ikke utbedret av selger. Takstmannen burde også hatt tilgang til egenerklæringen i forkant av befaringen, hvor han ville ha sett at det tidligere hadde vært en lekkasje rundt pipen. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var ikke gitt risikoopplysninger av et slikt omfang som innebar at feilen som nå var avdekket kunne anses som påregnelig. Kjøper har krevd prisavslag på kr 142 500, samt takstkostnader på kr 3 000. I tillegg har kjøper krevd forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7, all den tid selger hadde opplyst om en tidligere lekkasje som ble utbedret og siden det ikke har opplevd lekkasjer. At noe vann da rant ned ved dørkarmen og tørket av seg selv var ikke omfattet av selgers opplysningsplikt når han uansett hadde opplyst om en lekkasje fra pipehatten. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selger hadde opplyst at taket var lagt ved egeninnsats, og om en tidligere lekkasje ved pipehatten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, forelå det ikke sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for selger, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Hva gjelder lekkasje ved dør finner vi ikke tilstrekkelige holdepunkter for at ikke selgers forklaring rundt dette forholdet skal legges til grunn. Selger har opplyst om en tidligere lekkasje ved pipehatt som ble utbedret. Det er så vidt vi kan se ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selger ikke opplevde utbedringen som tilfredsstillende. At selger nå erkjenner at vann som rant ned langs døren i forbindelse med ovennevnte skade ble utbedret ved opptørking, er etter vårt syn ikke noe han pliktet å opplyse kjøper om utover hva han allerede har forklart i egenerklæringen. Slik saken er fremlagt for oss var vannet som rant fra dørkarm en følge av lekkasjen fra pipehatten som ble utbedret. Dette har selger gitt en plausibel forklaring om at ble utbedret og vi kan ikke se hva mer han skulle ha opplyst om.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for takstmannen etter reglene om identifikasjon med selger, har sekretariatet bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Vi kan heller ikke se at det foreligger ansvar på takstmanns hånd. Vi bemerker at det er en forutsetning for takstmanns ansvar at han har handlet grovt uaktsomt og at terskelen for å konstatere takstmanns ansvar i henhold til nemndspraksis høy. Se blant annet FinKN-2017-345 til illustrasjon. I tilstandsrapporten er det eksplisitt opplyst fra takstmannen at taket ikke var tilgjengelig for inspeksjon men kun besiktiget fra bakkeplan. Taket er derfor ikke gitt noen tilstandsgrad. Det er vanskelig for oss å ta stilling til i hvilken grad lekkasjen var synlig ut i fra en slik visuell befaring.

Hva gjelder taktekingen kan vi si oss enige med kjøper at det kan fremstå misvisende å gi denne tilstandsgrad 1 all den tid det er avdekket ufagmessigheter ved taket. Det er imidlertid opplyst at vurderingen er foretatt fra bakkeplan og som nevnt er det vanskelig for oss å ta stilling til hvorvidt skaden var synlig ved en slik visuell besiktigelse

Også dette er nemnda enig i. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ikke en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som sekretariatet har vist til, er det kvantitative elementet i bestemmelsen klart oppfylt. Når det gjelder det kvalitative elementet har sekretariatet kommet til at dette ikke kan anses oppfylt. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Etter vårt syn har kjøper som følge av opplysning om egeninnsats til dels akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger. Vi bemerker at sannsynligheten for feil knyttet til arbeid utført av ufaglærte er stor, og det skal som ovennevnte nemndsavgjørelse viser, en hel del til for at selger skal kunne holdes ansvarlig i slike tilfeller. Se for øvrig også FinKN-2016-450, FinKN-2014-323 og FinKN-2017-742, hvor nemnda la til grunn at en opplysning om ufaglært arbeid innebærer at kjøper har overtatt risikoen for feil og mangler.

Som Høyesterett uttalte i Rt. 2010 s. 103, er prosentsatsen og det kvantitative elementet kun et veiledende moment. Det skal i tillegg gjøres en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Nemnda er enig med sekretariatet i at opplysningen om selgers egeninnsats i denne saken må tillegges betydelig vekt, og har etter en samlet vurdering kommet til at det kvalitative elementet ikke kan anses oppfylt. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).