

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-611

28.8.2019

AmTrust Europe Limited

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

Lekkasje fra tak – tidligere utbedringsforsøk – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-19.

En enebolig fra 1971 i Hurdal kommune ble solgt "som den er" for kr 5 mill. og overtatt av kjøper i september 2016. Kjøper avdekket etter overtakelsen vannlekkasje fra taket som en følge av at pipen knakk etter et snøras. Det ble avdekket at undertaket hadde eldre fuktmerker, og var dekket av tape med logoen til selgers arbeidsgiver. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, samt at selger ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 264 819, og forsinkelsesrenter beregnet fra 21.3.19.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1971.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Stor sett normal standard fra byggeåret. Trykkimpregnert ytterkledning.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Eiendommen og dens bygninger, tilhørende innretninger og installasjoner, synes generelt å være i greie tilstander med tanke på opprinnelige byggeår.

...

Bygningene har vekselvis saltakkonstruksjoner med valmede utførelser. Takstoler og sperrer av tre. Bygningenes krype loft og undertak er som nevnt ikke besiktiget. I forhold til opprinnelig byggeår, antas undertakene å bestå av panel med ovenpåliggende banetekninger.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak hadde selger svart "ja", og vist til garasjetaket.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 mill., og overtatt av kjøper september 2016.

Ifølge kjøper ble det mars 2018 oppdaget en vannlekkasje i boligen. Bygningsforsikringen ble engasjert, og årsaken ble vurdert til å være snøras på taket. Snøraset hadde forårsaket brudd på pipa og dette medførte vanninntrenging fra yttertaket. Bygningsforsikringen dekket følgeskadene etter snøraset. Under utbedringsarbeidene i november 2018 ble det ifølge kjøper oppdaget at boligen tidligere hadde hatt vannlekkasjer og at taket var i dårlig forfatning. Det ble også funnet tegn til tidligere tetting av undertaket. Kjøper reklamerte den 18.11.18.

Fra rapport utarbeidet av takstmann A. hitsettes:

SKADEÅRSAK 1 er vanninntregning fra yttertak som følge av at pipen ble forskjøvet som følge av takras.

SKADEÅRSAK 2 er brudd i pipe som følge av takras.

HENDELSFORLØP:

(Kjøper) oppdaget på søndag 25.03.18 da han kom hjem fra reise at skaden var skjedd. Det var fritt vann på laminat i stue.

SKADEBESKRIVELSE:

Takraset presset på takstige og feierplattform som er skrudd sammen. Feierplattformen ligger mot pipen på oversiden. Snø som lå på taksiden langs stigen og opp til mønet raste og presset takstigen til side og ned med den følge at feierplattformen vred seg mot pipen og presset pipen framover. Pipebeslaget ble revet løs og pipestammen er knekket nede på kaldloft. Snø som lå på oversiden av pipen har smeltet og rent inn på kaldloft. Det er ikke montert snøfangere. Det var ca. 300 mm snø på tak før raset gikk. Taket er meget glatt og snø har rast av taket flere ganger i vinter. Taket har ikke vært måket på grunn av dette. Det påligger eier et ansvar for måkerutiner og at måking blir utført ved behov. Alder på tak og pipe er 47 år.

...

Pipen er knekket inne på kaldloft. Lengde på pipe som må rives er ca 3 m. Over tak ca. 2 m. Vann har rent ned på kaldloft rundt pipen og ned i isolasjonen og videre ned i himling i stue. Himlingsplater har skjolder og noen plater har svulmet. Areal skadet himling er ca. 5 m². Totalt himlingsareal som må skiftes er 75 m².

...

Det har etter avdekking av himling og kommet til syne spor på diffusjonssperre i stuehimling etter tidligere vanninntregning. Avdekking og befaring ble utført 23.11.2018.

...

Sporene er størst langs midten av stuehimlingen. Det er store brune felter på diffusjonssperren etter tidligere vannansamlinger. Ved befaring på kaldloft ble det konstatert at undertaket av armert plast har gått i oppløsning, revnet, over hele taket. Langs mønekam er det åpent ut under mønepanner og vann og snø har drevet inn og rent ned på isolasjonen og videre ned på diffusjonssperren langs midten over hele stuen. Det er ikke registrert fukt i isolasjonen eller på diffusjonssperren. Dette er spor etter tidligere skade, og faren for gjentakelse er overveiende sannsynlig.

Kjøper har innhentet pristilbud på kr 353 092 for ny takteking.

Kjøper fremla bilder som viste undertaket dekket av tape. Tapen hadde firmalogoen til selgers tidligere arbeidsgiver. Dette firmaet ble stiftet i 1981.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Det er vist til at det er lagt noe pressenning i taket. Det er ikke dokumentert at dette er lagt der for å hindre noe lekkasje. Det er heller ikke dokumentert noe årstall for når presenningen skal ha blitt lagt der. Selger har opplyst om at hun ikke kjenner til dette.

...

Det gjøres oppmerksom på at (Selger T.) ikke lenger lever, han døde i etterkant av salget. Det var T som ifølge hans kone, (Selger K), hadde mest befatning med huset. Selger, K, har opplyst om at de rengjorde taket i forkant av salget. Ifølge selger ble det tatt vekk mose og taket ble vasket. Det ble ikke lagt noe nytt tak, og selger har ikke skiftet noe på taket. Det står også i egenerklæringsskjemaet at taket kun er rengjort. Selger har opplyst om at de aldri opplevde vanninntregning. Selger er ikke kjent med materialet som ligger oppe på taket med en logo.

Selskapet fremla telefonnotat etter samtale med selger K.:

Aldri merket at det dryppet noe vann i stuen. Det taket, det ble ikke tatt opp, ble rengjort og vasket. Ikke gjort noe med taket i deres eiertid. Tok ved mose og vasket. Ikke lagt noe nytt. Det var det som ble sagt, ikke noe om at det ble skiftet noe og lagt noe nytt. Ikke kjent med noe.

Kjøper fremla uttalelse fra en nabo datert 6.8.19:

(Selger T.) og jeg hadde jevnlig kontakt gjennom de årene vi var naboer og venner. For ca 6-7 år siden spurte (Selger T.) om jeg kunne være med å legge om taket på huset deres fordi det var i dårlig forfatning og måtte tettes pga lekkasje. Jeg bekreftet at jeg kunne hjelpe til med det. Tiden gikk og jeg hørte ikke noe mer, (Selger T.) hadde bestemt seg for å bruke et firma til å tette, male og fikse på taket. (...) Jeg var aldri involvert i jobben på taket. Tiden gikk, (Selger T.) ble syk, de solgte huset til (kjøper). Senere døde han.

Jeg vet de har hatt mye trøbbel med taket og jeg syns det var greit å fortelle om hva jeg visste om takets tilstand.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger hadde utført tidligere tiltak ved taket, og at avviket fra det forventbare uansett var vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 264 819 etter et skønsmessig fradrag på 25 %, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 4-19, 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet lekkasjer fra taket.

Selskapet har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Nemnda kan ikke se at så er tilfelle. Kjøper oppdaget en lekkasje fra taket i mars 2018 i forbindelse med at pipen flyttet seg etter et takras. I forbindelse med utbedring av dette forholdet i november samme år, ble det oppdaget ytterligere lekkasjeprosblematikk. Fra takstmannens rapport siteres:

Det har etter avdekking av himling og kommet til syne spor på diffusjonssperren i stuehimling etter tidligere vanninntrengning. Avdekking og befaring ble utført 21.11.2018.

Sporene er størst langs midten av stuehimlingen. Det er store brune felter på diffusjonssperren etter tidligere vannansamlinger. Ved befaring på kaldloft ble det konstatert at undertaket av armert plast har gått i oppløsning, revnet, over hele taket. Langs mønekan er det åpent ut under mønepanner og vann og snø har drevet inn og rent ned på isolasjonen og videre ned på diffusjonssperren langs midten over hele stuen. Det er ikke registrert fukt i isolasjonen eller på diffusjonssperren. Dette er spor etter tidligere skade, og faren for gjentakelse er overveiende sannsynlig.

Nemnda legger til grunn at lekkasjen i mars 2018 hadde en annen årsak enn forholdet det nå er reklamert over. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se det var grunn for kjøper til å gjøre ytterligere undersøkelser i mars 2018 enn hva som rent faktisk ble gjort av en fagkyndig. De forhold ved taket som det nå reklameres over, ble først synlige etter at himlingen ble fjernet. Reklamasjonen er fremsatt 18.11.18, noe som er innen rimelig tid etter at kjøper oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter avl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som har virket inn 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 legger på bakgrunn av de foreliggende dokumenter til grunn kjøpers takstmanns vurdering om at ytter- og undertak er i *"generell dårlig forfatning"*. Det fremgår at takplater har sprekker som er tettet med tetningsmidler, samt at undertaket av armert plast har gått i oppløsning over hele taket. Takstmannen fremholder at forholdet må utbedres umiddelbart for å hindre fremtidige skader da det er undertaket som skal holde tett. Nemnda viser også til sitatet over fra takstmannens rapport om hva som ble avdekket etter fjerning av himlingen.

Kjøper har vist til at undertaket av armert plast var tapet med tape fra firmaet som en av selgerne – mannen – arbeidet i. Det er ikke bestridt at tapen stammer fra vedkommendes arbeidsgiver, som er et selskap som ble etablert ti år etter boligens oppføringsår. Slik nemnda ser det, er det sannsynliggjort at tapearbeidene er gjort for å tette undertaket. Det er opplyst av selskapet at mannen har avgått ved døden etter salget, og han har følgelig ikke redegjort for sin kjennskap til takets beskaftenhet. Hans kone har opplyst at hun ikke var kjent med takets befatning eller foretatte utbedringstiltak, da det var hennes mann som forestod slike arbeider på boligen. Nemnda legger hennes forklaring til grunn. For så vidt gjelder avdøde, vises det til at han sammen med sin kone har signert egenerklæringsskjemaet, hvor det ikke er opplyst om utettheter eller andre mangler ved taket på boligen. Han var også til stede ved takstmannens besiktigelse av eiendommen i forbindelse med utarbeidelse av verditaksten til bruk ved salget. Heller ikke i verditaksten er det opplyst om tidligere lekkasjeprosblematikk ved taket eller for øvrig gitt andre risikoopplysninger om dette ut over at det er fra boligens oppføringsår. Slik nemnda ser det, foreligger det klare bevismessige holdepunkter for at avdøde kjente til lekkasjeprosblematikken på taket grunnet de nevnte tapearbeidene. Det er riktignok uheldig at nemnda ikke har kunnet få avdødes uttalelse i denne anledning, men til tross for dette finner nemnda – slik denne saken ligger an – at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde. At selger har hatt utfordringer med lekkasje fra taket, var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. At selger hadde utbedret forholdet med tape, kan ikke innebære at selger ikke hadde opplysningsplikt om forholdet. Nemnda finner følgelig at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke har tillagt uttalelsen fra naboen betydning i saken.

Spørsmålet er etter dette om de ufullstendige opplysningene har virket inn på avtalen. Taket var fra boligens oppføringsår (1971), og det var følgelig påregnelig at det ville påløpe kostnader til utbedring av taket. Det var likevel ikke påregnelig ut fra salgsdokumentasjonen at det ville påløpe kostnader til omfattende utbedring av taket forholdsvis kort tid etter salget. Nemnda viser til at det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Slik denne saken ligger an, kan ikke nemnda se at selger har oppfylt sin bevisbyrde. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd dekket kr 264 819 etter et standardhevingsfradrag på 25 %. Sett i lys av takets alder, finner nemnda at standardhevingsfradraget bør være omkring 50 %. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 175 000 med tillegg av forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).