

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-740

3.10.2019

AmTrust Europe Limited

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

Lekkasje fra tak – opplyst om tidligere lekkasje – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 2013 i Eidsvoll kommune ble solgt "som den er" for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.18. Selger opplyste i egenerklæringen om tidligere vanninnsig fra tak. Etter overtakelsen avdekket kjøper vannlekkasje fra taket som en følge av utett yttertak. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke var kjent med noe utover det som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 19 549, og dekket egenandel på kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av lekkasje fra tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Eidsvoll kommune oppført i 2013.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Boligen holder en gjennomgående høy standard og fremstår som moderne med lyse fargevalg og godt lysinnslipp. Her er det bare å flytte rett inn!

I eierskifterapporten som forelå ved salget, fremgikk innledningsvis følgende:

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Hva gjaldt tak og loft ble følgende opplyst:

Takkonstruksjon, statikk og ventilasjon

Valmtak av trekonstruksjoner.

Takkonstruksjoner er undersøkt fra loft, det registreres tilfredsstillende lufting av konstruksjonen. Det er ikke avdekket svar, svanker eller øvrige svekkelser ved konstruksjonen.

Taktekking

Taket er tekket med betongstein.

Det registreres snøfangere på taksiden mot terrassen, ikke avdekket skader ved tekkingen.

Loft

Loftet er visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator.

Kaldtloftet fremstår som godt ventilert, tørt og fint på befaringsdagen.

Takstmannen beregnet et teknisk fradrag på kr 500 000 fra nyverdi, for bl.a. alder, slitasje, vedlikeholdsmangler o.l.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til om det hadde vært utettheter i "*terrasse/garasje/tak/fasade*", hadde selger svart "*ja*" og beskrevet dette videre med:

I forbindelse med store snømengder vinteren 2017-2018 og påfølgende snø-/issmelting trengte det en mindre mengde vann gjennom taket og fulgte luftekanalen gjennom huset. Hendelsen ble fulgt opp av håndverkere via forsikring. Ingen tiltak ble utført da det ikke ble påvist skader. Rapport er utarbeidet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 400 000 ved kjøpekontrakt datert 25.6.18, og overtatt av kjøper 31.8.18.

I november 2018 oppdaget kjøper en lekkasje på kjøkkenet, og tok i den sammenheng kontakt med sitt forsikringsselskap som innhentet en skaderapport fra T. AS datert 16.11.18. Fra rapporten hitsettes:

Årsak til skade er utett yttertak.

Grunnen til dette er brudd på bly beslag som er montert på luftehatt på utvendig tak. Mest sannsynlig så har dette hullet oppstått i våres når snøen smeltet på taket, is/ snø som har ligget på taket har ført til hull på bly beslag. Grunnet den tørre sommeren vi har hatt i 2018 hvor det ikke har kommet nedbør før utpå høsten har årsak ikke vært mulig å avdekke før nå. Det er høstens regnvær som har ført til at vannet har rent inn via bly beslag på taket, fulgt lufterør og konstruksjon inn på soverom i andre etasje og videre ned på kjøkken i første etasje.

Skadeomfang

Himling kjøkken, er i et med stue. Ny bakplate på overskap. Mulig fukt i veg bak skap. Himling og vegg soverom 2 etg. Åpne gips vegg. Ny gips og male rommet.

Reparasjonsbehov

Riv og tørk:

Soverom 2 etg og stue/ kjøkken 1 etg. Riv gips himling og vegg, soverom. Riv himling på kjøkken. De montere overskap. Tørk av konstruksjonen.

Tømrerarbeid

Innfelling av gips i himling og vegger. Montere spikerslag. Bytte ut våt isolasjon. Lokal rep av plastfolie. Ny montere bakplate på overskap kjøkken.

Malerarbeider:

Sparkle og male vegger og himling på soverom 2 etg. Sparkle og male himling i stue/ kjøkken 1 etg.

Kjøper innhentet deretter rapporten fra lekkasjen som oppsto i selger sin eiertid. I skaderapporten fra takstmann H. i F. Bygg datert 27.3.18 fremgikk:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Lørdag 24 Mars oppdaget ft skaden. Sikringen i boligen slo ut da taklampe var full av vann. Det er montert 2 stk snøfangerkonsoll konsoll over luftehatt til toalett slik at den ikke skal bli tatt av snø ras. Det har vært stor grad av snøsmelting på tak og vannet har funnet veien inn grunnet isdannelse etc ved lufte hatt. Vann har deretter fulgt røret hele veien ned og dryppet ut i kjøkken himling.

Skadeomfang

Vi påviste noe fukt i gipsvegg soverom helt nederst mot gulv. Ft demonterer list selv og lar dette selvtørke. Kjøkken himling hadde tørket ved vår befaring. Det er såpass lite at ft ønsker ikke bruke forsikringen sin på denne skaden.

Reparasjonsbehov

Spesielle betingelser: Ingen rep behov

Beskrivelse av avtale med kunde

Annen info: Kunde ønsker ikke benytte forsikringen sin etter at befaring er utført. Ingen nevneverdige skader.

Selger har i sin tilbakemelding til selskapet bl.a. gitt følgende forklaring i e-post datert 3.3.19 og 22.4.19:

Det har ikke blitt holdt tilbake informasjon om hull i taket, fordi jeg ikke visste om det. Hadde jeg visst at det var et hull/ revne i taket ville jeg utbedret det med det samme, uavhengig av om det ble dekket av forsikringen eller ikke. En slik skadde ville jo blitt oppdaget på et tidspunkt uansett, og de færreste vil vel gå gjennom en slik prosess i etterkant. Jeg tror kjøper har misforstått, og er av den oppfatning at jeg har visst om skaden og sånn sett ført henne bak lyset. Om jeg burde ha forstått at det var en større skade på selve taket må andre vurdere, men jeg fikk ingen klar indikasjon på det fra F. bygg. Jeg trodde at dette var en engangshendelse og således måtte utbedre de minimale skadene som oppstod, og at det deretter ville være i orden. Noe jeg også gjorde. Jeg var av den oppfatning at det hadde trengt vann inn under taksteinene på grunn av den unormalt snørike vinteren kombinert med isdannelse, ikke at det hadde oppstått hull i blybeslaget. At jeg har forholdt meg til dette som en relativt enkel sak skyldes rett og slett at F. bygg og forsikringsselskapet har behandlet dette som en enkel sak. Begge mente at det ikke var store skader og at det ikke var nødvendig å benytte seg av forsikringen. Det var ingen som var oppe på taket utvendig på befaringen. Både F. bygg og undertegnede var på loftet og så på punktet hvor vannet hadde trengt inn. Det ble ikke sett noen fysisk skade.

Som jeg tidligere har uttalt så tok vi umiddelbart affære da vi oppdaget vann som hadde kommet ned ved ventilasjons-/lufferøret. Eksakt hvordan dette skal ha skjedd ble ikke nevnt av takstmann, men det ble antydnet at årsaken trolig var snø og is som hadde lagt seg inntil røret og presset mot takstein, og vann på den måten hadde kommet gjennom taket. Takstmann fra F. bygg konkluderte med at dette var minimale skader og anbefalte meg å ikke benytte meg av forsikringen. Han anbefalte at jeg tok av en list og tørket opp. Dette ble gjort. Ikke på noe tidspunkt sa han at det var skade, brudd eller hull som måtte utbedres, kun at utfordringene kunne dukke opp igjen hvis det skulle bli tilsvarende snøforhold som den aktuelle vinteren. Altså at snø/is kunne presses inn under takstein slik jeg oppfattet det. Jeg er ikke kyndig i byggfag og fulgte rådene som ble gitt etter samtale med F. bygg og forsikringsselskapet. Avgjørelsen har ikke noe med egenandel eller andre ting å gjøre som det hevdes. Hadde det vært behov for profesjonell utbedring, så hadde vi benyttet oss av forsikringen. Viser forøvrig til mitt svar på deres spørsmål datert 20. november, hvor også sluttkommentar fra mitt forsikringsselskap var vedlagt, hvor de hevdet at det var minimale skader og derfor avsluttet saken. I rapporten fra T. AS som kjøper har fremlagt konkluderes det med at skaden ikke kunne blitt oppdaget før høsten. I rapporten kommenteres et brudd i blybeslag med tilhørende bilde. Det er første gang jeg ser og hører om dette. Hadde jeg visst om et slikt brudd i blyplaten så hadde det naturlig nok blitt iverksatt tiltak for å utbedre. Jeg informerte kjøper at de skadene og kommentarene som takstmann fremstilte var utbedret. På overtakelsestidspunktet var jeg altså ikke kjent med skaden i blyplaten.

Kjøpers bygningsforsikringsselskap dekket de innvendige følgeskadene. Kjøper har fremlagt faktura fra taktekker på kr 19 549.

Kjøper fremla e-post fra megleren som gjennomførte salget, og fra takstmannen som utferdiget eierskifterapporten ved salget, som begge bekreftet at de ikke hadde blitt opplyst om forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selger etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger selv hadde lekkasje fra taket i 2018, og at takstmannen som utarbeidet rapporten i den forbindelse hadde forklart til selger at det måtte foretas utbedringer for at forholdet ikke skulle gjenta seg. Kjøper har videre anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket kr 19 549 for utbedring av taket og kr 4 000 for egenandelen til sin forsikring, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noe mangelsansvar for selger etter avhendingslovens bestemmelser.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av lekkasje fra taket, som skjedde omkring tre måneder etter kjøpers overtagelse av boligen. Det var ved salget opplyst om en tidligere lekkasje fra taket, hvor vann hadde fulgt luftekanalen vinteren 2017-2018, uten at det var påvist skader. Videre var det opplyst at det ikke var utført noen utbedringstiltak i denne forbindelse. Kjøper har anført at selger har gitt ufullstendige og uriktige opplysninger om den tidligere lekkasjen i taket og hva som var nødvendig å foreta seg i den anledning.

Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemnda må i sin vurdering av saken bygge på sakens dokumenter.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se annet enn at den informasjonen som var gitt i salgsdokumentene om lekkasjen fra taket vinteren 2017-2018 er i samsvar med det som følger av skaderapport utarbeidet etter hendelsen. Nemnda viser videre til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Utover det som er opplyst i salgsdokumentasjonen, har selger forklart at han er ukjent med forholdet det reklameres over. Kjøper har vist til en e-post korrespondanse med takstmann H. som hevder å ha opplyst selger om at det måtte foretas utbedringer for at forholdet ikke skulle gjenta seg. Selger bestrider dette i sin forklaring, og sekretariatet vil i den sammenheng påpeke at vurderingen av hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til bl.a. hullet i beslaget og fuktmerkene i kjøkkenskapene kan være utfordrende ut ifra en skriftlig behandling. Dette gjelder særlig når selger benekter for dette, og det ikke foreligger konkrete holdepunkter for noe annet. Som tidligere nevnt baseres vår vurdering utelukkende på dokumentene i saken, og vi kan vanskelig gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om det påreklamerte forhold. Se til sml. FinKN-2018-355 og FinKN-2018-739. Etter en helhetlig vurdering av det samlede bevisbildet, kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at selger – til tross for sin tilbakemelding – må ha vært kjent med forhold utover det opplyste, jf. avhl. § 3-7 første punktum.

Slik saken er dokumentert for oss er følgelig vår vurdering at det ikke foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda har også kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det ved salget er gitt uriktige opplysninger om den tidligere taklekkasjen, utførte utbedringstiltak eller utbedringsbehov i den forbindelse. Som fremholdt over, var det i den skriftlige salgsdokumentasjonen opplyst at det ble vurdert slik at det ikke var nødvendig å foreta utbedringstiltak i forbindelse med taklekkasjen i 2017-2018. Kjøper har anført at selger muntlig på visning og overtakelse opplyste at skaden i taket rent faktisk ble utbedret, men selger har bestridt at det ble gitt en slik muntlig opplysning. Nemnda finner det på bakgrunn av skriftlig saksbehandling vanskelig å legge til grunn at det ble gitt en slik muntlig opplysning i strid med selgers forklaring og innholdet i den skriftlige salgsdokumentasjonen.

Nemnda tar etter dette stilling til kjøpers anførsel om at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene beløper seg til kr 80-90 000, noe som utgjør omkring 2,6 % av kjøpesummen. Nemnda har funnet det vanskelig ut fra de foreliggende dokumentene å ha en kvalifisert oppfatning av de nødvendige utbedringskostnadene. Men selv om det legges til grunn at utbedringskostnadene er noe høyere enn kr 90 000, utgjør utbedringskostnadene en forholdsvis lav prosentandel av kjøpesummen. På bakgrunn av en skjønnsmessig helhetsvurdering, har nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om boligen i den foreliggende saken er forholdsvis ny, kan ikke nemnda se at mangelens art sett opp mot det faktum at utbedringskostnadene utgjør en forholdsvis lav prosentandel av kjøpesummen kan medføre at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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