

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-491

2.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – lekkasje fra tak – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Tromsø fra 1995 ble solgt "som den er" for kr 3,95 mill., og overtatt av kjøper 21.9.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst om at det hadde vært lekkasje rundt pipebeslag i naboileilighet, men at dette ble utbedret i 2015. Videre ble det opplyst at det var montert ny takrenne samt byttet noen taksteiner i 2018. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasje fra taket ved pipe på kaldloft, samt defekt termostat på varmekabler i gangen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved å ikke opplyse om lekkasjer, fuktmerker og arbeider på taket. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene utover det som var opplyst i egenerklæringsskjemaet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 150 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Lekkasje gjennom yttertak
- Defekt termostat på varmekabel
- Mulig feil ved fundamentering av stolper til altan

Boligen er en 4-roms leilighet i Tromsø oppført i 1995.

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

Leiligheten er mye oppgradert i senere tid og fremstår lys og moderne i alle rom. Stuen er malt opp i flotte farger og det er lagt lyst 1-stavs eikeparkett på gulvet. Badet er komplett flislagt på gulv og vegger og har et moderne preg.

(...)

Nye takrenner og nedløp på nordsiden.

(...)

Takkonstruksjon med yttertak:

Saltak av W-takstoler. Himling mot kaldloft isolert.

Etablert gulv i midtgang. Tilgang til loft via luke med trappestige i himling.

Taktekke av betongtakstein med panneprofil. Montert takstige.

(...)

El:

Sikringsskap med automatsikringer

Skjult elektrisk anlegg.

Delvis oppgradert anlegg

Det ble innhentet verdi- og lånetakst i forbindelse med salget, og av denne fremgikk følgende:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og holder god standard. Utført flere oppgradering og vedlikeholdstiltak med blandt annet renover/modernisering av bad/vaskerom 2010.

Oppgradering/modernisering av kjøkken 2017, samt. Nye overflater på gulv og vegger i store deler av leiligheten samt gulv, tak, vinduslister og dørblar. Delvis oppgradering av det elektriske anlegget.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 2017.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade" og opplyste følgende:

Lekkasje rundt pipebeslag i naboileilighet. Utbedret i 2015.

Selger svarte "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" på spørsmål om kjennskap til "om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade" og opplyste i tillegg følgende:

Ny takrenne på nedsiden av huset samt byttet noen taksteiner i 2018.

Selger opplyste følgende på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg:

Nytt elektrisk anlegg stue/kjøkken utført i 2017. Strømmåler byttet av Troms kraft i 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 950 000 ved kjøpekontrakt datert 4.9.18, og overtatt av kjøper den 21.9.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasje fra taket ved pipe på kaldloft. Vann hadde rent inn langs pipe, gjennom undertak og fuktet isolasjonen og taket innvendig. I tillegg virket ikke varmekabler på gulv i gangen.

Den 15.11.18 reklamerte kjøper til selskapet som følge av de avdekkede forholdene.

Kjøper innhentet reklamasjonsrapport fra T. AS datert 27.11.18:

Foreløpig konklusjon:

Årsaken til lekkasjen skyldes med overveiende stor sannsynlighet lekkasje i heldekkende pipebeslag over tak.

Mindre synlige merker etter vannlekkasje ved pipe i stue under lekkasjestedet. I følge (kjøper) var himlingen nymalt av tidligere eier.

Kostnader til utbedring av lekkasje ved pipe er beregnet til kr 17 500 inkl. mva.

(...)

Elektroteknisk fagkyndig ble rekvirert til kontroll av termostat og varmekabel i gulv. (...)

Ved kontroll ble det konstatert at termostat ikke virket og må skiftes. Kostnader til utskiftning av termostat er beregnet til kr 4 375 inkl. mva.

Blikkenslager D. AS ble engasjert for å foreta utbedring i henhold til reklamasjonsrapporten.

Kjøper opplevde at omfanget og gjennomtrengingen av lekkasjen ble forverret etter utbedringen av pipebeslaget fra D. AS og tilkalte han på nytt i desember 2019. Blikkenslager D. AS konstaterte at utbedringen av selve pipebeslaget ikke hadde medført at lekkasjen ble tettet, slik som først antatt, og påpekte andre mulige årsaker til lekkasjen:

Det er da ikke lekkasje i selve pipebeslaget.

Men det er noen andre faktorer:

Naboens pipevindvifte ser ut for å kaste vann inn i ditt pipeløp. Det er nå montert en annen type takhatt som skal hindre det. Undertaket er ikke tett, dvs at det er åpning rundt pipegjennomføringen. Det alltid en viss fare for at det kan trenge inn vann/snø på tak med takstein. Samtidig observerte vi at det var veldig varmt på loftet, det tyder på manglende lufting av loftet. (...)

Forslag til tiltak:

Tett åpning inne på loftet rett under pipebeslaget, slik at det ikke kommer luft opp i pipebeslaget. Du kan f. eks bruke Sigatape (kjøpes hos en byggevarehandel)

Tett også mellom stue og loft ved pipe

Til sommer bør undertaket tettes. Dvs at man må demontere pipebeslag, takstein og lekter å lage en undertak sokkel. Så montere alt tilbake igjen.

Kjøper har fremlagt et oppsett fra Ingeniør J. datert 15.2.20, der kostnadene til utbedring av taklekkasje ble estimert til kr 45 625.

Ifølge kjøper har nabo opplyst at det ble utført arbeid på taket i løpet av 2018 og at takarbeidene ble gjort i forbindelse med lekkasje på naboens tak i regi av sameiet. Det ble videre opplyst fra nabo at selger sommeren 2018 utbedret ytterligere skader på takstein i området fra pipe og ned mot takrenner på taket over leiligheten.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Selger har for selskapet opplyst at de ikke har noen kjennskap eller merket noen problemer med de påberopte forhold. Selger opplyser at arbeid på tak ble gjort i forbindelse med en lekkasje på naboens tak, dette arbeidet ble gjort i regi av sameiet. Sameiet har for øvrig ansvar for den utvendige konstruksjonen.

Hva gjelder boligens elektriske anlegg kan selger opplyse at han aldri har opplevd avvik av betydning i sin eiertid. Selger er selv elektriker med fagbrev, dette er også grunnlaget for avkrysning i egenerklæringsskjemaet.

Kjøper stilte videre spørsmål om bakgrunnen for at taket innvendig var nymalt på salgstidspunktet, og mente dette kunne indikere at det også tidligere hadde vært fuktmerker i taket i stue ved pipe.

Selskapet svarte at taket ble malt i forbindelse med oppussing av boligen et år før overtakelse, og la frem selgers kommentarer som ble oversendt selskapet pr e-post den 23.1.20:

Jeg har forstått det sånn fra rapportene jeg har blitt tilsendt at pipebeslaget måtte byttes da dette ikke var tett, jeg kan da ikke forstå hvorfor skadene blir verre etter utbedring. Det høres for meg ut som at det da har oppstått en skade under utbedring av pipebeslag og absolutt ikke noe vi kan stå til ansvar for.

Taket ble malt under oppussing da dette var blitt gult med alderen. Anklagene om at dette kanskje ble gjort for å dekke over evt fuktskader er helt surrealistisk. Jeg er ikke ekspert på området men jeg vet såpass at å male et strøk maling ikke ville hjulpet hvis det var vannlekkasje, noe det ikke var.

Dette ble forøvrig gjort September 2017, altså 1 år før overtakelse.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har blant annet vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om lekkasje, fuktmerker og arbeider på taket i 2018. Kjøper bemerket at nabo opplyste om at det ble utført arbeid på taket i løpet av 2018 og at takarbeidene ble gjort i forbindelse med lekkasje på naboens tak i regi av sameiet. Det ble videre opplyst fra nabo at selger sommeren 2018 utbedret ytterligere skader på takstein i området fra pipe og ned mot takrenner på taket over leiligheten. Dette arbeidet ble det ikke opplyst om ved salget, noe som indikerte at selger kunne hatt kunnskap om svakheter eller mulighet for lekkasje ved taket i dette området. Kjøper har også anført at det forelå en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadenes størrelse ikke var avgjørende i vurderingen, jf. HR-2017-1073-A. Kjøper påpekte at undertaket rundt pipen var utført direkte feil, og at utbedringskostnaden for dette enda ikke var avklart.

Utbedringskostnadene for lekkasjer og defekt termostat ble estimert til samlet kr 97 500. I tillegg krevde kjøper kr 40 000 i kostnader til sakkyndig bistand og advokat. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd og erstatning etter avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet anførte at forholdet ved tak har oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Selskapet har bestridd at det var grunnlag for ansvar etter avhl. § 3-7 og 3-8. Selger hadde opplyst at de ikke hadde merket noen problemer med de påberopte forholdene. Selskapet viste videre til opplysningene som ble gitt ved salget. Selskapet avviste at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at de angitte utbedringskostnadene var av et meget begrenset omfang.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjer, fuktmerker eller arbeider på tak utover det som ble opplyst i egenerklæringsskjemaet. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom til at det heller ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel grunnet taklekkasje, defekt termostat på varmekabel i gangen, samt mulige feil ved fundamenteringen til altanen. Nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at det er sannsynliggjort at det faktisk foreligger feil ved den nevnte fundamenteringen. Det foreligger følgelig ikke noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser på dette punktet.

Nemnda tar så stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at det hadde vært lekkasje rundt pipebeslag i naboleilighet, men at dette ble utbedret i 2015. Videre opplyste selger at det ble montert "ny takrenne på nedsiden av huset samt byttet noen taksteiner i 2018".

Selger har fremholdt at de ikke har opplevd lekkasjer eller tegn til dette i egen enhet.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje eller fuktmerker i tak.

Vi kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har foretatt arbeider på taket, utover det som er opplyst i egenerklæringsskjemaet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette, og kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som er egnet til å endre dette. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Utbedringskostnadene er et sentralt moment ved vurderingen. I denne saken er utbedringskostnadene estimert til kr 97 500. Det bemerkes at kostnader til advokat kun kan kreves som erstatning (jf. avhl. § 4-14), og skal ikke inngå i vesentlighetsvurderingen.

Utbedringskostnadene utgjør etter dette 2,47 % av kjøpesummen på kr 3 950 000. Som nevnt over kreves det normalt at utbedringskostnadene ligger i det øverste sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen, dvs. normalt 5-6 %. Det kvantitative elementet er følgelig ikke oppfylt i denne saken.

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket. Sekretariatet bemerker i denne forbindelse at boligen, og dermed også taket, var ca. 23 år gammelt da lekkasjen ble avdekket.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda i hovedtrekk slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det er fremkommet noe i klagen til nemnda eller i den etterfølgende korrespondansen som gir grunnlag for en annen vurdering. Hva gjelder kjøpers anførsel om at de fulle utbedringskostnadene er uavklarte, kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at så er tilfelle. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).