

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-497

23.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – reklamasjonsfrist og forsendelsesrisiko – takstansvar? – avhl. §§ 2-8, 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-19.

En halvpart av en tomannsbolig i Bergen oppført 1960 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 28.11.17. Ved salget ble det opplyst om kjøkken fra 2015, og i tilstandsrapporten ble tak og kjeller vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Det medfulgte en båtrett, men det ble opplyst at det var uklart hvor denne var. Etter overtakelsen avdekket kjøper bl.a. lekkasjer under kjøkkenbenken og fra taket, skader fra stripet borebille, samt at det forelå en tinglyst båtrett, men ikke en båtplass. Kjøper anførte bl.a. at det forelå mangelsansvar for selskapet, da takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha oppdaget og opplyst om lekkasjene og at opplysningene om båtrett var uriktige. Selskapet avviste at det forelå mangelsansvar, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent og at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. En av kjøpers reklamasjoner på e-post var ikke mottatt av selskapet, og selskapet anførte at det dermed var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på kr 384 745, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra tak og på kjøkken, skadedyr og manglende båtplass, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1960.

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

Flott halvpart av tomannsbolig med utleie i kjeller – oppussing kan påregnes (..).

Pent nyere kjøkken med hvitlakkert innredning og laminert benkeplate. Meget god skap- og benkeplass

Flott og moderne kjøkkeninnredning med hvitlakkert innredning, laminert lys eikeplate, god skap- og benkeplass. Åpen løsning mot spisestue.

Kjeller i hoveddel består av trapp, gang og rikelig med boder.

Taket er tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp i plast

Lecapipe fra ovn i stuen

Stor bod i kjeller mot terreng har løs puss og stor fuktighet. Årsaken til høy fuktighet er antatt forårsaket av mangelfull ventilasjon i denne del av kjelleren. Det er høy fuktighet, men ikke spor etter lekkasje.

Eiendommen har tinglyst båtrett i S. (..) vannet. Kfr. megler for mer informasjon.

Fra tilstandsrapport utarbeidet av takstmann F. datert 30.8.17 hitsettes:

TAKKONSTRUKSJON

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Et sperretak er en takkonstruksjon der de skrå takflatene bæres av skråstilte sperrer fra de takbærende veggene til mønet (takryggen). Sperretaket er oftest et saltak med fall til to sider, men kan også være et ensidig pulttak eller inngå i varianter av disse takformene (...)

Vurdering: Takkonstruksjon er fra byggeår. Loftet er uisolert.

Tiltak/konsekvens: Ingen, normalt vedlikehold opprettholdes.

TG 2

TAKTEKKING

Beskrivelse: Taket er tekket med betongtakstein.

Vurdering: Det er en del mose på taksteinen

Tiltak/konsekvens: Taksteinen må rengjøres og behandles

Levetid: Levetid for betongtakstein varierer fra 35/45 år.

TG 2

LOFT

Beskrivelse: Loftet er uisolert. Det er minimalt med ventilasjon på loftet. Isolasjonen som ligger på loftsgulvet er mangelfull og lagt på en utilfredsstillende måte.

Vurdering: Det bør etableres bedre ventilasjon og isolasjonen lagt på en bedre måte. Det bør også tilleggisoleres på loftet, det vil bedre fyringsutgiften.

Tiltak/konsekvens: Isolere og etableres bedre lufting.

TG 2

KJØKKEN – HOVEDKJØKKEN

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte steder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse: Nyere, ca. 1,5 år gammelt kjøkken. Hvitlakkert innredning med laminert lys eik benkeplate.

Vurdering: Kjøkkenet er som nytt.

Tiltak/konsekvens: Ingen

TG 1

ETASJESKILLERE

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Beskrivelse: Planhet og helning i ferdig gulv (...).

Vurdering: Skjevheten kommer av setninger i grunnen.

Tiltak/konsekvens: Ingen

TG 1

ROM UNDER TERRENG

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Beskrivelse: Stor bod i kjelleren mot terreng har løs puss og stor fuktighet

Vurdering: Årsaken til høy fuktighet er antatt forårsaket av mangelfull ventilasjon i denne delen av kjelleren. Det er høy fuktighet men ikke spor etter lekkasje.

Tiltak/konsekvens: Vurder å fjern gammel løs puss og puss på ny.

TG 2

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015 og at selger ikke hadde bodd i boligen selv. I skjemaets pkt. 4 ble selger spurt om selger hadde kjennskap til feil ved utførte arbeider eller kontroll på vann/avløp. Selger hadde kryssset av *"Ja, kun av faglært"*, oppgitt firmanavn U., og opplyst: *"Leietaker kastet jord i toalettet og forårsaket tett toalett i kjellerleiligheten. U. staket og spylte med høytrykk spylers. Dato: 06.07.2017"*.

I egenerklæringens pkt. 6 ble selger spurt om hun kjente til om det var eller hadde vært problemer med ildsted/skorstein/pipe. Selger hadde kryssset av *"Ja"*, og forklarte følgende: *"R. og F. reparerte lekkasje i blyplaten rundt skorsteinen i 2015"*. Selger ble spurt om kjennskap til om det var/hadde vært sopp, råteskade eller skadedyr i boligen i skjemaets pkt. 8, og svarte der *"Nei"*.

I egenerklæringens pkt. 21 ble selger spurt om det var andre forhold av betydning for eiendommen som det kunne være relevant for kjøper å vite om. Selger opplyste bl.a. følgende: *"Det er tinglyst båttrett i S. ved gård L. Usikker på hvor båtfeste ligger"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.17, og overtatt av kjøper den 28.11.17.

I perioden mellom 2.12.17 og slutten av februar måned 2018 ble det avdekket og reklamert over flere forhold, deriblant lekkasjeskader på kjøkkenet.

Kjøper har forklart at det ble reklamert over taklekkasje per e-post den 21.2.18. Ifølge selskapet ble denne e-posten ikke mottatt. Kjøpers advokat forklarte at hun flere ganger hadde opplevd feil med saksbehandlingssystemet som selskapet brukte, og at dette kunne være forklaringen på at selskapet ikke hadde lagret e-posten. Kjøpers advokat forklarte at hun var 99% sikker på at hun sendte e-posten, og viste til at hun hadde fakturert arbeid denne datoen. I reklamasjonsbrevet av 21.2.18 som var vedlagt e-posten fremholdt kjøper at selgers takstmann hadde kommet på befaring etter at kjøper hadde henvendt seg direkte til selger vedrørende taklekkasjene. Ifølge kjøper hadde takstmannen da sagt at han *"burde oppdaget"* lekkasjene fra taket.

I ny reklamasjon til selskapet datert 12.4.18 tok også kjøper opp at de hadde forsøkt å få opplysninger om hvor den tinglyste båtplassen lå, men at de ennå ikke hadde mottatt tinglysningsdokumentet eller opplysninger om plassering.

Den 27.4.18 befarte takstmann H. boligen og det ble dokumentert lekkasjeskader på kjøkken og fra taket. Det ble sendt krav om prisavslag til selskapet den 20.7.18. Kjøper gjentok da påstanden om at selgers takstmann hadde uttalt at han *"burde oppdaget"* lekkasjene fra taket.

Den 6.8.18 kontaktet kjøper en eiendomsmegler per mail for verdivurdering av bl.a. båtplass. Eiendomsmegleren svarte følgende samme dag:

Jeg har sett gjennom prospektet på boligen, og sammenlignet litt med andre objekter (...) Med fremtidig tilknytning til N. antas en båtplass i S. å ha en verdi rundt kr 100 – 150 000

I selskapets svarbrev datert 10.9.18 ble det imøtesett et samlet, dokumentert krav. Vedlagt svarbrevet var en utskrift fra Infotorg som viste at det fulgte en tinglyst båttrett på S. med boligen. Det ble fortsatt ikke redegjort for hvor båtplassen var.

Den 9.4.19 reklamerte kjøper over skader fra borebiller, avdekket i forbindelse med oppussing av boligens kjellerdel. Takstingeniør R. ble rekvirert for befaring og det ble utarbeidet en rapport som dokumenterte skadeomfanget.

Selskapet foretok en samlet behandling av kravet den 4.7.19. I svarbrev til kjøper samme dag ble det opplyst at selger ikke hadde hatt kjennskap til lekkasjeproblemene eller borebillene, og at hun hadde oppgitt i egenerklæringen at hun var usikker på hvor båtfestet var.

Kjøpers advokat forklarte følgende om samtale med takstmann F., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Undertegnede snakket med selgers takstmann, F., per telefon den 1. november, 11. november og 29. november d.å. F. bekreftet per telefon at han skulle ha sett skadene på loftet og at han ikke skjønner hvordan han har oversett dem, og har lovet å bekrefte dette skriftlig. Nå vil han imidlertid ikke gjøre dette uten at (selskapet) aksepterer at han sender meg en epost.

Selskapet har fremlagt forklaring fra takstmann F. datert 10.5.20:

Ifølge kjøper hadde takstmannen da opplyst at "han burde oppdaget" lekkasjen fra taket.

Det som er forklaringen på takstmannens reaksjon, og hans svar, var at han ikke kunne ha unngått å se den lekkasjen som fremtrådte ved luken til loftet. Slik lekkasjen fremtrådte ved befaringen etter reklamasjonen den 21. februar, så var lekkasjen åpenbar, og kunne ikke vært unngått takstmannens blikk. Forklaringen hans var da at den måtte vært oversett og uteglemt i den etterfølgende takst. Ved at dette punkt er blitt tillagt avgjørende vekt ved den senere behandling i FinKn (Finansklagenemda) så har det vært behov for å gå nærmere inn på om lekkasjen kunne vært oversett. Den måtte da ha vært oversett ved befaring av takstmann, og den måtte også ha vært oversett av de personer (Kjøper og faren) på befaringen, og som begge var på loftet. Slik lekkasjen fremtrådte i februar, var det umulig å unngå å se lekkasjen. Det er derfor lite trolig at takstmannen og de 2 øvrige som var på loftet skulle ha unngått å legge merke til den. Forklaringen må være at ved befaringen så fremkom ikke den lekkasje som senere ble vist til ved reklamasjonen. Årsaken må være at lekkasjen ikke var synlig, hverken for takstmannen eller de øvrige som gikk opp på loftet.

Kjøper har i hovedsak anført at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at lekkasjene og borebilleskadene måtte ha vært synlige for selger og takstmann F., og at det er gitt uriktige opplysninger når det ikke var funnet noen båt plass. Det ble tatt til orde for at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har krevd prisavslag/erstatning på totalt kr 384 745, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 150 000 antatt verdiforringelse for båt plass, kr 56 250 skader på kjøkken, kr 27 500 lokal utbedring av tak, kr 83 500 skader etter borebiller, kr 51 750 kostnader til juridisk bistand, og kr 15 925 kostnader til sakkyndig bistand.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger ikke hadde kjennskap til lekkasjene eller borebillene, samt at avtalen var at selger ikke visste hvor båt festet var og dette således måtte være kjøpers risiko, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Det ble videre anført at reklamasjoner knyttet til båt feste og taklekkasje var for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19, samt at utbedringsretten knyttet til taklekkasjene var krenket, jf. avhl. § 4-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen, og det er anført at det foreligger mangler etter både avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at det for ett av forholdene – lekkasjen fra taket – er reklamert for sent. Taklekkasjen ble avdekket 4.12.17, og selskapet mottok reklamasjonen i juli 2018. Kjøper har

imidlertid anført at kjøpers advokat reklamerte over forholdet ved e-post av 21.2.18. Selskapet hevder at denne reklamasjonen ikke er mottatt.

Etter avhl. § 2-8 kan den som "*på forsvarleg måte*" har sendt en melding i samsvar med loven, gjøre meldingen gjeldende mot den andre parten selv om meldingen forsinkes eller ikke kommer frem. Det første spørsmålet som må avgjøres er om det er sannsynliggjort at reklamasjonen 21.2.18 rent faktisk ble sendt. Selskapet har som nevnt bestridt at reklamasjonen er mottatt av dem. Kjøpers advokat har opplyst at reklamasjonen er utarbeidet på nevnte dato, og hun anfører at hun "*med 99 % sikkerhet*" kan si at den ble sendt. Hun hadde ført inn 30 minutters arbeid med reklamasjonen i timeregistreringssystemet samme dag, og hun fremholder at hennes rutine er å ikke legge inn fakturerbar tid før jobben er utført. Oversendelsen er imidlertid ikke å finne som utgående e-post i firmaets e-postsystem, og det anføres at dette kan skyldes en kjent feil i firmaets saksbehandlingssystem.

Nemnda har kommet til at det ikke er sannsynliggjort at e-posten ble sendt. Det legges til grunn at e-posten ikke er mottatt av selskapet, samt at den heller ikke er funnet i avsenders e-postsystem. Dette taler for at reklamasjonen ved en feil ikke har blitt sendt. Riktignok er det anført at det har vært en feil ved avsenders saksbehandlingssystem, men dette er ikke dokumentert ut over advokatens redegjørelse. Nemnda viser også til at reklamasjonen av 21.2.18 ikke er signert av advokaten i motsetning til reklamasjonen av 22.12.17. De to reklamasjonene er riktignok ikke skrevet av samme advokat, men advokatene arbeider i samme firma og begge reklamasjonene skal være sendt per e-post. Disse to reklamasjonene synes følgelig å ha blitt behandlet ulikt av avsenderne. Slik nemnda ser det, ligger forholdet i denne saken dermed annerledes enn saksforholdet i FinKN-2020-351.

Det må etter dette legges til grunn at det først ble reklamert i juli 2018 over lekkasjen fra taket, altså omkring syv måneder etter at forholdet ble oppdaget. Reklamasjonen er da ikke inngitt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å vurdere mangelsspørsmålet på dette punktet.

Nemnda går etter dette over til å vurdere hvorvidt det er gitt uriktige opplysninger om båt plass, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom til at så ikke er tilfelle, og nemnda er enig i det. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet, og vil særlig bemerke at det er dokumentert at båtplassen er tinglyst og medfølger eiendommen. Det var videre opplyst av selger i salgsdokumentasjonen at selger var "*usikker på hvor båtfeste ligger*".

Nemnda har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Kjøper har videre anført at det er tilbakeholdt opplysninger om borebiller samt lekkasjeskader på kjøkkenet, jf. avhl. § 3-7. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til verken forekomst av borebiller i boligen eller lekkasjeskadene på kjøkkenet. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda vil særlig bemerke at selger har opplyst at hun ikke har bodd i boligen selv. Videre var lekkasjeskadene på kjøkkenet lokalisert under benkeskapets bunnplate. Ut fra det fremlagte bildematerialet fremstår ikke skadene lett synlige. Hva gjelder forekomsten av borebiller, ble disse først avdekket etter åpning av konstruksjonen. Forholdet kan ha vært synlig da det ble lagt nytt kjøkkengulv i selgers eiertid, men det er opplyst at dette arbeidet ikke ble utført av selger selv. Det er ikke holdepunkter for at de som utførte arbeidet har videreformidlet informasjon til selger om borebiller i den grad de observerte dette.

Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7 for disse punktene grunnet selgers forhold.

Det er imidlertid også anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget har opptrådt ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7. Det er på det rene at selger identifiseres med takstmannen.

Slik saken er dokumentert er det ikke holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til forekomsten av borebiller. Det vises til at disse var skjult i boligens konstruksjoner.

Hva gjelder lekkasjeskadene på kjøkkenet, har nemnda vært i tvil, men har kommet til at heller ikke dette var et forhold som takstmannen kjente eller måtte kjenne til. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste detaljeringsnivå. Under rapportens punkt om kjøkken, fremgår det at rapporten er basert på visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Og videre at *"bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap"*. Slik nemnda forstår den fremlagte dokumentasjonen, var lekkasjeskadene på kjøkkenet lokalisert på gulvet under bunnplaten i benkeskapet. Tilgangen til dette området var kun fra hullet i bunnplaten der vannrørene gikk og fremstår som lite tilgjengelig. Slik nemnda ser det, er det mye som taler for at lekkasjeskadene ville ha blitt avdekket dersom takstmannen hadde ført fuktmålerutstyr ned i dette hullet. Men etter nemndas skjønn – dog under noe tvil – var det ikke grovt uaktsomt av takstmannen at denne undersøkelsen ikke ble gjort, jf. også redegjørelsen over av hvilke undersøkelser som var omfattet av takstmannens mandat.

Nemnda har følgelig kommet til at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det siste spørsmålet nemnda må ta stilling til er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fant at det ikke forelå en mangel etter nevnte bestemmelse, og nemnda er enig i dette. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Nemnda deler sekretariatets vurdering av at det kun er lekkasjeskadene på kjøkkenet som fremstår som et markant forventningsavvik, selv om det heller ikke var påregnelig med forekomst av borebiller. Det var imidlertid blant annet opplyst om høy luftfuktighet i bodrommet, og det var påregnelig at det kunne oppstå råteskader i rommets tilgrensede konstruksjoner. Hva gjelder lekkasjen fra taket, var det gitt risikoopplysninger om takets tilstand i salgsdokumentasjonen.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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