

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-702

30.9.2020

AmTrust Europe Limited

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

Taklekkasje – utbedret – ufaglært arbeid – selgers kunnskap – tilstrekkelig dokumentert? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Skjervøy kommune oppført i 1946 ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill., og overtatt av kjøper den 27.11.18. Ved salget ble boligen markedsført som eldre med behov for renovering og oppussing. Det ble opplyst at boligen var et dødsbo, og seks arvinger sto oppført som selgere. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst om fuktmerker i himling på soverom, og det ble svart "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter gjennom tak og terrasse i egenerklæringsskjemaet. På spørsmål fra kjøper på visningen opplyste imidlertid selger at fuktmerkene stammet fra en eldre lekkasje gjennom taket på tilbygget som var utbedret for lenge siden, ca. 6-7 år før salget. Etter at kjøper hadde pusset opp boligen og skiftet de innvendige himlingsplatene, oppdaget kjøper at fuktmerkene oppsto på nytt. Kjøper anførte at lekkasjen var pågående, at det var utført ufaglært arbeid, og at selgerne hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at selgerne var i god tro om at lekkasjen var blitt utbedret, og at kjøper ikke hadde dokumentert skadeårsak eller omfang av utbedringsbehovet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

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

Eneboligen i Skjervøy kommune ble oppført i 1946.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Eldre enebolig med godt potensial, garasje og 5 soverom.

Kort om eiendommen

Eldre enebolig oppført i 1946 med behov for renovering og modernisering.

Eier

Navn

(G.I.), (F.K.I.), (R.J.I.), (G.T.), (T.I.) og (V.I.O.)

Dødsbo

Kjøper er kjent med at selger ikke har bebodd eiendommen, og derfor har liten kunnskap om eiendommens kvaliteter og eventuelle mangler. Kjøper er oppfordret til å besiktige eiendommen nøye, fortrinnsvis sammen med fagmann.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det fremgikk følgende:

Ombygget/modernisert (år)

Ca. 1991.

Tak med tekking

Saltak med taksperrer av tre, tekket med aluminiumsplater fra ca. 1985.

Er det tegn til lekkasje/fuktskader? – Ja

Beskrivelse hvis det er krysset av for "JA" i feltene over

På grunn av alder. Merker etter fukt i himling i soverom i 1, etg., saltutslag og fuktgjennomslag i vegger i kjeller. Puss løsnet fra pipe på loft.

Kommentar til verdiskala

Boligen har alminnelig standard og er jevnlig vedlikeholdt. Koplete vindu og termopanvindu fra bla. 1986 og 2005. Kledning utvendig fra 1991, vann og avløp fra de senere år, elvestadrør. Standard kjøkkeninnredning. El, anlegg fra byggeår. Balkongdør fra 2005.

12 GENERELLE KOMMENTARER (OGSÅ OM BOLIGENS TIDSMESSIGHET OG BOKVALITET)

Boligen er en eldre enebolig. Himlinger har malte bygningsplater, malt trukket himling, panelbord og trepanel. På vegger er det malt miljøstri, keramiske fliser mellom benker og overskap, malt glassfiber, aquatile plater, tapet, tynnpanel, malt panel, malt puss. På gulv er det vinylbelegg, vinyl fliser, gulv på grunn i betong. Boligen har elektrisk oppvarming, oljekamin i stue som ikke er i drift, samt nedgravd glassfibertank utenfor grunnmur. Gabondører og fyllingsdører. Mørkeloft kledd med trepanel over alt. Taksten er basert på en overfladisk visuell befarings.

Det ble videre foretatt en verdireduksjon for tak med tekking på 50 % fra verdien det ville hatt som nytt, og en samlet verdireduksjon på 41,6 % for boligen i sin helhet.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse eller tak, og på spørsmål om kjennskap til arbeid utført med taktekkingen. Selger opplyste videre å ha kjøpt boligen i 2018, bodd i boligen i 8 år, men ikke bodd i boligen de 12 siste månedene. I egenerklæringsskjemaet var kun selger G.I. oppført som selger.

Ifølge kjøper så hun på visning fuktmerker i himlingen på de to soverommene som lå under takterrassen på tilbygget. På spørsmål fra kjøper skal tilstedeværende selger G.I. ha opplyst at det tidligere hadde vært en lekkasje fra terrassen som hadde blitt utbedret for lenge siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,3 mill., og overtatt av kjøper den 27.11.18.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper oppussing av boligen, som foregikk over et halvt år før kjøper flyttet inn. Under oppussingen skiftet kjøper ut de innvendige himlingene som hadde fuktmerker fra tidligere lekkasje. Etter innflytning i midten av juli 2019 ble det den 28.7.19 igjen avdekket fuktmerker i himlingen på rommene under balkongen. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med boligforsikringen sin, som sendte takstmann S. på befaring. Fra rapport datert 5.8.19 hitsettes:

Installasjon

I. Vanninnr. utenfra over grunn

Kilde

I. Nedbør. Smeltevann. Grunnvann

Årsak

Annen eller ukjent

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Det er bygd en terrasse oppå taket til ett utbygg. Det er litt vanskelig og finne hvor lekkasjen kommer ifra. Om terrassen er skrudd så skrues går igjennom taket. Dette vil jo avdekkes når den bli fjernet. Eg klare ikke og måle noe fukt i himling nå

Oppsummering

Terrasse er satt opp på taket på ett utbygg. Er vanskelig og se hvor det eventuelt kommer inn vann. Terrasse bord var skrudd i en tynn lekter og om skruer er gått igjennom plate og der det kommer inn vann er vanskelig å si

Terrasse ligger rett på takplate

Dårlig fuging mot vegg

Om det er her det er lekkasje og dem har prøvd og tette det

I rapporten var det inntatt bilder av terrasse og innvendige himlinger.

Ifølge kjøper dekket bygningsforsikringen innvendige følgeskader på takplatene.

Det ble fremlagt uttalelse fra en annen som var på visning av boligen samtidig som kjøper, som forklarte følgende:

I første etasje blei det oppdaget synlig at det hadde vært noen form for lekkasje. Mest sannsynlig fra tak. Huseier sa skaden var blitt utbedret, men kan ikke huske når utbedringen var gjort. Og er heller ikke sikker på om det blei nevnt.

Var kanskje ikke der så lenge men det var virkelig tydelig at det hadde vært lekkasje.

Kjøper forklarte videre at det hadde vært flere snekkere og fagfolk og sett på taket, hvor alle konkluderte med at skaden skyldtes en kombinasjon av dårlig tetting, dårlig konstruksjon og dårlig håndverk. Ifølge kjøper var taket hjemmesnekret, og tettingen hadde ikke blitt gjort fagmessig. Det var ikke mulig å fastslå skadeårsak og omfang uten å åpne taket. Kjøper fremla imidlertid følgende tilbud fra byggefirma H.:

PRIS RENOVERING VANNSKADET YTTERTAK TILBYGG.

Pris på rivning av eksisterende gelender, terrassedekke, Yttertak, fjerning av Glava isolasjon, etablere ny isolasjon, lektring for lufting, terrassedekke og rekkverk.

PRIS FOR HELE JOBBEN INKLUSIV MATERIELL KR 138 650 EKS MVA

NB: forbehold hvis takbjelker er vannskadet kommer dette som tillegg.

NB: etablering av nytt derbigum dekke er ikke med i prisen dette må du få i fra en annen entreprenør i og med at vi ikke har godkjenning for slikt arbeid.

Det ble videre fremlagt følgende tilbud fra håndverker B. for tekking av taket:

Jeg takker for din henvendelse ang. omtekking av taket, på tilbygget på ca. 18 m2, pga. lekkasje.

Vi kan tilby at tekke taket med Derbicolor membran, for ca. kr 20 000 eks. mva. Da vi har lang vei til dere må det i tillegg påregnes en riggpost på ca. kr 30 000 eks. mva.

Dette prisoverslag inkluderer ikke noen som helst form for tømmer arbeider eller utbedring i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

Om du kan få dette utført ved hjelp av en Derbigumforhandler i Tromsø, tror jeg at riggen kan halveres.

Kjøper innhentet også kommentar fra takstmann S. som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget:

I verdi- og lånetaksten har jeg skrevet at det er to soverom i 1. etasje. I notatene mine har jeg skrevet for soverom 1 at det er malt glassfiber på veggene, vinyl på gulv, vindu fra 2005 og malt trukket himling. Videre at det er gjennomgang fra det store soverommet til det lille. For det minste soverommet har jeg skrevet at det er tapet på vegg, vindu fra 2005, merker etter fukt i himling og at rommet er på 15,4 m3.

Videre ble det fremlagt en rapport etter boligsjekk foretatt av firma A. Fra rapporten hitsettes:

ROM

Følgende hovedsjekkpunkter kontrollert og funnet i orden:

Gulv - Vegger – Ventilasjon

Himling

Fuktmerker påvist på himling soverom under terrasse. Fuktindikasjonsinstrument antyder og høyere fuktighet.

Fra forklaringen til selger F.K.I. hitsettes:

Som nevnt tidligere, så er dette en sak vi overhodet ikke kjenner oss igjen på, så vi avviser da denne klagen i sin helhet, da under, som tidligere nevnt følgende punkter:

(...) I takst til (takstmann S. ved salget) står det klart at det er synlig vannskade himlingsplate i soverom.

(...) (Kjøper) sier at dem hadde utbedret taket i desember i 2018 med nødvendig fuktsperre og isolasjon, så da er det merkelig at det er blitt lekkasje i ettertid. Det er noe dem sjøl må ha påført, Kanskje når dem reiv badet oppe og brukte verandaen som (lagringsplass) dem lastet mye utstyr på denne plattingen. Noe som taket da ikke tålte. Og boligen ble jo solgt som den er.

Dette er en melding fra min bror (G.I.), som da bor og jobber på S.

Dette er en 72 år gammelt beboelses hus, som helt klart har gjennom gått div. reparasjoner og utbedringer de siste 10 årene. Derfor var det viktig for oss å få til en god takstrapport som kunne dokumentere husets tilstand, som for øvrig ellers er i absolutt god brukbar stand.

(...)

- Takstrapporten viser til fuktskade i (himling/takplater) dette er riktig, da det for ca. 6-7 år tilbake var en lekkasje ved verandadør, og det seig ned vann langs vegg og derav også merker i takplate etter dette. Denne lekkasjen ble tettet, etter at ny verandadør ble satt inn. Rommet (soverommet) ble pusset opp og min mor har sovet på dette rommet i alle år, det ble ikke byttet ut til nye takplater, og vi har ikke oppdaget fuktskader etter at dette ble utbedret.

- I det andre rommet (kontoret) har det aldri vært oppdaget fuktskade, gjennom alle de år vi har hatt huset, (de nevnte rom er i et tilbygg som ble satt opp av min Far for ca. 35-40 år siden).

- Vi kan derfor overhode ikke kjenne oss igjen i de nevnte påstander fra Kjøper. Som faktisk var godt fornøyd med kjøpet, her takstrapport og nevnte "fuktskade" var nevnt.

Hva er det da som kan ha skjedd, kjøper nevner selv at nytt tak og fuktsperre ble montert etter overtagelse, har de her gjort en dårlig jobb, hvorfor ble ikke eventuell lekkasje sjekket og reparert, før de la nytt tak og fuktsperre. Kan det være at de bærende konstruksjoner på tilbygg ikke har klart belastningen av div. lagring av utstyr på veranda gulv (tilbyggstak). Dette veranda gulvet/taket er ikke konstruert for store belastninger (tyngde).

Dette kan vi ikke si noe om da vi ikke vet hva som har skjedd i etterkant, å her ligger hele svaret på denne saken, vi kan ikke gå god for hva som er blitt gjort etter overtagelse, vi kan heller ikke akseptere noen form for reklamasjon på de nevnte punkter.

(...)

(Selger G.I.) hadde kun svart på spørsmål om tidligere fuktskader, som var blitt utbedret for 6-7 år tilbake. Derfor var det et gammelt fuktmerke på takplater. Noe annet er ikke blitt sagt. Det var ikke snakk om flere fuktmerker, kun det ene på soverom.

Ja, som jeg har nevnt, så er det den samme fuktskade som takstmannen nevnte. Kjenner ikke til andre fuktskader.

(Selskapet): Slik jeg har forstått det, ble lekkasjen dere hadde fra balkongen for 6-7 år siden, utbedret av din bror som er bygningsingeniør. Jeg har forstått det slik at det ikke har vært noen lekkasjer etter at dette ble utbedret. Grunnen til at det fortsatt var fuktmerker på takplatene på soverommet, var at disse ikke ble skiftet i forbindelse med utbedringen av lekkasjen.

(Selger F.K.I.): Det stemmer.

Jeg er overrasket over tilbakemeldingen fra kjøper, for det første sier hun at hun har prøvd å utbedre denne lekkasjen, hun sier ingen ting om at denne også er inne på "kontoret", det andre rommet. Samtidig påstår hun at hun ikke kunne reparere taket da dere mente at hun ikke kunne gjøre dette, er det tilfellet (har dere nektet henne å utbedre skaden)?

Jeg kan ikke fatte å begripe at det plutselig skulle bli en stor lekkasje på dette taket, som i alle år har vært tett (etter tetting for 7-8 år tilbake).

Jeg vil på det sterkeste råde henne til å utbedre denne lekkasjen snarest, slik at man kan se omfanget av dette.

Forøvrig gjelder dette et tilbygg, som ble bygget lenge etter at hust ble satt opp. Å at også dette trenger vedlikehold er da helt naturlig, dette er jo ikke noe "nytt bygg". Åer en liten del av hele eiendommen.

Vil bare tillegge en liten sak, det er at dere burde ta kontakt med (selskapet) da hun har fått godtgjort reparasjon av taket innvendig tidligere, da var det tydeligvis ingen form for lekkasje å spore, forunderlig.

Fra kjøpers forklaring hitsettes:

Etter at jeg oppdaget skaden i juli har jeg fuget rundt balkongdøra, og holdt balkongen fri for snø. Utover dette har det vært vanskelig å gjøre noen tiltak, da jeg ikke vet nøyaktig hvordan vannet trenger inn. Det er som sagt umulig for både meg og takstmann å anslå dette, all den tid vi ikke kan gå i gang med å reparere taket. For å si noe om årsak og omfang av skade, må taket fjernes. Straks du har fjernet taket, må nødvendigvis skaden utbedres, da jeg ikke kan ha dette liggende åpent. Dette har jeg ikke anledning til, i følge dere.

Selgers bror, bygningsingeniør (F.K.I.) - som også er selger av boligen - skriver flere steder at det kun var fuktmerker i ett av de to rommene i tilbygget da han "tettet" lekkasjen. Da vi var på visning av boligen, så jeg fuktmerker i begge rom.

I det største rommet, som (selger I) omtaler som "soverommet" - og det rommet han har pusset opp - var det et mindre fuktmerke i taket (slik han påpeker). I det tilliggende rommet, som (selger I) omtaler som "kontoret" var det imidlertid store fuktmerker i tak og vegg. Og det var disse fuktmerkene som i hovedsak ble drøftet med (selger F.K.I.s) bror, (selger G.I.) (som sto for visningen). Det er også disse fuktmerkene (takstmann S. ved salget) har beskrevet i sin takst og notater. Se vedlegg.

Ifølge (selger F.K.I.) var det imidlertid ingen fuktmerker i dette rommet da han "tettet" lekkasjen.

Det har med andre ord, trengt inn mer vann fra terrassen og ned i tilbygget etter bygningsingeniør (selger F.K.I.s) forsøk på å reparere skaden for seks – syv år siden.

Kjøper anførte i hovedsak at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om lekkasje fra taket, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av økonomiske årsaker hadde ikke kjøper anledning til å sette i gang reparasjon av taket, og det var ikke mulig å fastslå eksakt årsak og omfang før taket ble åpnet opp. Dette var imidlertid av mindre betydning, idet lekkasjen fra taket klart var den samme lekkasjen som oppsto i selgers eiertid. Kjøper viste til at selgerne garanterte før salget at lekkasjen var utbedret, og har opplyst at verken selger R.J.I. som utbedret lekkasjen eller selgers far var faglærte. Kjøper ble opplyst før salget at tilbygget var fra 80-tallet. Det forelå videre en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., ettersom utbedringskostnadene var betydelige.

Kjøper fremsatte krav om dekning av utbedringskostnadene for arbeid med terrasse, tak og membrandekke, i tillegg til eventuelle kostnader til reparasjon av følgeskader som ville vise seg når taket ble åpnet.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger var i god tro om at tidligere lekkasje var blitt utbedret, og hadde ikke opplevd ytterligere lekkasje etter utbedringen. Uansett var fuktmerkene synlige på visning, og kjøper hadde dermed overtatt risikoen. Kjøper hadde heller ikke dokumentert skadeårsak eller omfang, og det var dermed ikke sannsynliggjort at lekkasjen stammet fra skade som hadde oppstått i selgers eiertid. På bakgrunn av boligen og takets alder og synlige fuktmerker var det uansett påregnelig med utbedringsbehov for takterrassen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke var sannsynliggjort at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt., slik saken var opplyst for sekretariatet. Sekretariatet bemerket at selger etter omstendighetene hadde opplysningsplikt dersom lekkasjen var utbedret og tilbygget var bygget av ufaglærte, men at det slik saken var dokumentert fremsto som uklart om utførende hadde faglært kompetanse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det på bakgrunn av sakens dokumenter ikke kan anses å foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningssvikt om lekkasjen gjennom taket. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil likevel påpeke at nemndas skriftlige saksbehandling skaper særlige utfordringer i en sak som dette, der umiddelbar bevisføring åpenbart ville vært en fordel. Det er for eksempel vanskelig for nemnda å gå inn i noen vurdering av troverdigheten av partenes påstander om hva som ble sagt og gjort på visning mht. fuktmerkene. Det er også vanskelig å vurdere påstandene om selgernes kjennskap til at lekkasjen var pågående, herunder betydningen av at erklæring fra minst en selger ikke er fremlagt.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda på tilsvarende måte enig med sekretariatet i at verken det kvantitative eller kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan anses oppfylt. Sekretariatets vurdering kan også på dette punkt i det alt vesentlige tiltres. Nemnda finner imidlertid særlig grunn til fremheve følgende merknad fra sekretariatet:

Det kan imidlertid ikke utelukkes at saken kunne ha stilt seg annerledes dersom skadeomfanget og de nødvendige utbedringskostnadene etter en fagkyndig vurdering ved åpning av konstruksjonen viser seg å være av et mer betydelig omfang, og vi viser i den forbindelse til FinKN 2016-517.

Nemnda kan bare bygge på det som er fremlagt av skriftlig materiale, og det er kjøper som må dokumentere at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Slik saken per nå er opplyst, finner nemnda at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Dette kan likevel tenkes å stille seg annerledes med slik konkretisert fagkyndig vurdering som sekretariatet viser til. Nemnda tilføyer at kjøpers forventning til taket på tilbygget må ses i lys av at tilbygget var fra 1991, ikke fra 1946, slik sekretariatet har lagt til grunn. Dette forholdet får likevel ikke avgjørende betydning. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).