

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-95

12.2.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Lekkasje – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Færder kommune oppført i 1924 ble solgt "som den er" for kr 17,5 mill. ved privat salg utenfor det åpne markedet. Bud ble inngitt og akseptert juni/juli 2018, og på dette tidspunktet forelå det ingen salgsdokumentasjon. Kjøper tok forbehold i budet om at det ikke ville fremkomme større avvik i den senere innhentede tilstandsrapporten. Etter budaksept ble det utarbeidet tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Dette ble forelagt kjøper uten innvendinger. Megler ble engasjert for å utarbeide kjøpekontrakt og foreta oppgjøret. I forbindelse med tegning av boligselgerforsikringen hos selskapet fylte selger ut et nytt egenerklæringsskjema, hvor det bl.a. ble opplyst at det tidligere hadde vært utført arbeid i forbindelse med lekkasje og at arbeidet hadde blitt utført delvis av faglært og delvis ved egeninnsats. Det nye egenerklæringsskjemaet ble forelagt kjøper som i e-post svarte "*Dette er lest igjennom, ok*". Kjøpekontrakt ble signert den 01.10.18 og uforbeholden overtakelse ble gjennomført den 15.10.18. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra verandaen i andre etasje og ned til stuen. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet og fremsatte krav om prisavslag. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet avviste kravet og anførte at det ikke forelå en opplysningssvikt som ville hatt betydning for kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 126 079, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1924. Kjøper og selger inngikk avtale om privat salg av boligen utenfor det åpne markedet. Kjøper innga bud før det var utarbeidet salgsdokumentasjon. I budet tok kjøper forbehold om at det ikke var større avvik i tilstandsrapporten som skulle innhentes. Ifølge kjøper ble bud inngitt og akseptert i månedsskiftet juni/juli 2018. Først etter budaksept ble det utarbeidet tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra tilstandsrapporten datert 9.8.18 hitsettes:

Taket er tekket med teglstein av eldre dato. Taktekingen ble omlagt på nytt med ny underlagspapp og leker i 1998.

Enkelte knekte takstein. Taktekingen bør kontrolleres ytterligere. TG:2

Eier opplyser om følgende:

- oppføring av kjølerom er antatt ikke omsøkt/byggemeldt.
- sommerstue og veranda har mulig avvik gjeldende størrelse i forhold til omsøkt/byggemeldt.

- var lekkasje ved pipe for 5 år siden.
- var lekkasje fra veranda i 2. etasje og ned til stue i 2017. Konstruksjonen ble åpnet, tørket og utbedret.
- har vært lekkasje ved takoppbygg ved kjøkken ca 2014. Utbedret beslag.
- er sprekk i vask i kjøkken (fukt i kjøkkenskap).
- har vært lekkasje ved overgang mellom tak og sommerstue.
- har vært lekkasje fra tak over tv-rom. Utbedret ca 1998.
- speil til peis/grue må utbedres.
- har vært enkelte mus på loft.
- har vært maur ved en anledning. Utbedret/sanert i samarbeid med (skadedyrkontrollfirma A.).
- er "trekk" ved dør til kjøkken.
- varmekabler i vaskerom er defekte.
- forekommer tidvis lukt fra sluk i dusj i 2. etasje på svært varme sommerdager.

I egenerklæringsskjema datert 9.8.18 svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, og opplyste *"Noe utett tak utestue ved takrenne. lekkasje stue under balkong. Lekkasje kjøkkentak mot øst. Utett takstein garasje"*. På spørsmål om kjennskap til om det var *"utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år"*, svarte selger "ja", og oppga et navngitt firma som hadde utført arbeidene. Selger opplyste følgende:

2017 nytt beslag og ny løvfelle balkong. 2015 byttet lite felt med singelpapp kjøkkentak. 2018 byttet vindskier

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglærte, med kommentaren:

Singelpapp byttet - byttet vindskier. Utført med egeninnsats.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skaderapporter, viste selger til boligsalgsrapport datert 3.8.18 og *"2 forsikringsrapporter ved skadesak"*.

Megler ble engasjert til å utarbeide kjøpekontrakt og foreta oppgjøret.

I forkant av signering av kjøpekontrakt og i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring hos selskapet fylte selger ut et nytt egenerklæringsskjema, datert 24.9.18. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter ved tak/fasade/terrasse svarte selger "ja", og opplyste om *"lekkasje fra pipe 5 år tilbake. lekkasje ved takoppbygg, takvindu kjøkken. integrert glassveranda stue, lekkasje fra yttertak. dette påbygg ble utført ca 1991"*. Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeider på terrasse/tak/fasade etc., og opplyste *"Byttet vindskier, blikkenslager bestått balkong etter vannlekkasje, justert takpapp etter lekkasje ved takvindu kjøkken, justert takstein rundt pipe"*. Selger oppga at et navngitt firma hadde *"beslått balkong, reparert innvendig tett takrenne"*. Selger svarte "ja" på spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats, og kommenterte:

vindskier 2018 polsk håndverker lekkasje kjøkkentak 2014, byttet takpapp. polsk håndverker. lekkasje balkong, tett innvendig takrenne, rengjort og reparert. åpnet yttervegg, luftet tørt, ny isolasjon. lukket. egeninnsats og polsk håndtverker. vanninntrenging pipe, justert takstein rundt pipa. egeninnsats.

Kjøper bekreftet å ha lest ovennevnte egenerklæringsskjema og sendte følgende e-post til oppgjørsmegleren: *"Dette er lest igjennom, ok"*.

Kjøpekontrakten ble signert den 1.10.18 og kjøper overtok boligen uforbeholdt den 15.10.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra verandaen i 2. etasje og ned til stuen.

Byggefirma TF. var engasjert for arbeider i boligen, og i forbindelse med vannlekkasjen uttalte de bl.a. følgende:

Det er vanninntrengning fra takkonstruksjon ifm. "takterrasse" over stue.

Årsaken:

- Det er lekkasje ifm. sveising av Sarnafil rundt rekkverksstolper, som render ned i under takkonstruksjon. Ikke visuelt synlig fra oversiden.

- Det er utettheter ifm tekking av undertak nærmere yttervegg enn rekkverksstolpene. Ikke visuelt synlig fra oversiden.

Som det fremkommer av bilder, er dette en eldre og vedvarende lekkasje med vanninntrengning i undertak, under tekking med sveiset Sarnafilduk. Man kan tydelig se:

-Takrenne bygget inn i konstruksjon, under blikkbelte i front, er tett av gammelt løv fra bjørketre mindre enn 50 cm fra terrasse.

-Det er tilsynelatende forsøkt tettet med seig masse rundt stolpepunkter.

-Vanninntrengning har skjedd i dette området, og har med all sannsynlighet trukket seg innover på taket i beskyttelsesfilten, som har hatt en svampeffekt.

-Undertaket er totalskadet og gjennomtrukket med vann. Etter å ha konferert med taktekker og blikkenslager, kom vi alle til disse konklusjonene.

Konsekvens:

Beskyttelsesfilt under Sarnafil og undertak er fuktskadet, og står konstant å holder på fukt når regnvær, eller blir belastet med van/fukt. Vanninntrengning i yttervegg under og ut på gulv.

Kr 75-80 000 eks. mva.

Ifølge fremlagt faktura utgjorde utbedringskostnadene kr 126 079.

Til selskapet har selger fremlagt tidligere skaderapporter. Det ble bl.a. vist til at skaden som var avdekket i dag ikke var den samme som ble oppdaget i selgers eiertid. Det ble videre fremlagt faktura fra blikkenslagerfirma som viste utførte arbeider, og selger har fastholdt at de utførte arbeidene er i overensstemmelse med opplysningene som ble gitt ved salget.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om de reklamerte forholdene, og at opplysningssvikten var egnet til å virke inn på kjøpsavtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 126 079, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en opplysningssvikt som ville hatt betydning for kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet la til grunn at kjøpsavtale ble inngått ved budaksept i månedsskiftet juni/juli 2018. Ettersom kjøper valgte å inngå avtale om kjøp utenfor det åpne markedet og før salgsdokumentasjon var utarbeidet, bemerket sekretariatet at kjøper måtte ta høyde for at det var omstendigheter rundt boligens historikk som ikke ble fullstendig belyst som ved en ordinær salgsprosess. På bakgrunn av selgers tilbakemelding og i lys av kjøpsprosessen, kom sekretariatet til at selger ikke kjente til at tidligere arbeid rundt lekkasjen var mangelfull eller ufullstendig. Etter sekretariatets oppfatning var heller ikke nærmere opplysninger om tidligere arbeid med lekkasjen noe kjøper hadde "*grunn til å rekne med å få*" etter avhl. § 3-7 første pkt. Sekretariatet kom videre

til at opplysningene gitt i egenerklæringene ikke var egnet til å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8 første pkt., da opplysningene ble gitt etter budaksept. Det forelå dermed ikke mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt fra selger om lekkasje fra veranda.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser til at det ikke er fremlagt skriftlig dokumentasjon som tilsier at selger har holdt tilbake informasjon eller gitt uriktige opplysninger om selve mangelsforholdet – lekkasjen. Nemnda oppfatter at selger i egenerklæringsskjemaet har opplyst om alt det han visste om utbedringene relatert til forrige lekkasje, og nemnda finner ikke holdepunkter for at selger hadde kunnskap om at disse arbeidene var mangelfulle eller på annen måte hadde potensiale til å utløse den aktuelle lekkasjen.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at mye kan tilsi at innvirkningsvilkåret i §§ 3-7 og 3-8 heller ikke er oppfylt, men anser det ikke nødvendig å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

