

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-141

15.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Lekkasje fra 8 år gammel takterrasse – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Asker oppført i 1939 ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill., og overtatt av kjøper den 11.10.19. Leilighetens terrasse lå som tak over naboenheten under, og det ble opplyst ved salget om ny membran og nytt gulv på terrassen fra 2011. Terrassen ble gitt TG 2, og det ble vist til ustabilit og løst rekkverk, og ellers normal slitasje. I november mottok kjøper en e-post fra eier av naboenheten i etasjen under, som opplyste at deres leieboer hadde oppdaget en lekkasje fra kjøpers terrasse. Leietakeren opplyste at de hadde pratet med selger om en lekkasje sommeren før salget, som nå hadde forverret seg. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger forklarte at samtalen med leietakeren hadde omhandlet en annen lekkasje, som ikke hadde noe med kjøpers bolig å gjøre. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 66 858, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Leiligheten i Asker ble oppført i 1939.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Lækker leilighet med god planløsning og arealutnyttelse. Leilighetsbygget var opprinnelig et bakeri, men ble i 1997 bygget om til 4 leiligheter. Leiligheten er siden 1997 jevnlig oppgradert og godt vedlikeholdt, og fremstår i dag som en attraktiv leilighet hvor det er mulig å flytte direkte inn.

Leiligheten har en god intern beliggenhet i sameiet med stor og delvis overbygget veranda på hele 48 m2 hvor solen nytes gjennom hele dagen! Uteplassen fungerer som en forstørrelse av stuen på sommerhalvåret og utover høsten.

Etasje 2

Moderniseringer og påkostninger

Bygget ble bygget om til leiligheter og seksjonert i 1997.

- Lagt nytt gulv og membran på veranda, 2011.

Ved salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Balkonger, terrasser ol. – TG 2

Beskrivelse: Utgang til romslig terrasse fra stue. Til sammen 48 m2. Noe overbygget. trykkimpregnerert virke på gulv som er beiset. Rekkverk i tre.

Nytt gulv med membran under i i 2011 i følge eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ustabilt og løst rekkverk. Tekking antatt papp. Forøvrig normal slitasje, alder tatt i betraktning.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid boligen siden 1996. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse eller fasade. Videre svarte selger "ja, kun av faglærte" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på terrasse og fasade, og oppga følgende:

Firmanavn (håndverksservice A). Nytt terrassegulv og membran.

Redegjør for hva som er gjort og når 2011 Terrasse

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.19, og overtatt av kjøper den 11.10.19.

Kjøper ble i november 2019 informert av naboen i etasjen under om at vann rant inn fra taket i deres enhet. I tillegg ble kjøper gjort oppmerksom på at naboens leietaker sommeren 2019 hadde diskutert problemet med selger.

Det ble fremlagt en e-post fra naboens leietaker datert 18.11.19:

Siden isommer har jeg merket at det har dryppet endel vann fra terrassen i 2. etg.

Jeg sa ifra om dette til (selger) før de flyttet, men jeg kan ikke se at noe er blitt gjort med det, og lekkasjen er blitt verre. Ved den siste tids sne-smelting har vann også kommet gjennom vinduene og lagt seg i vinduspustene innvendig – dette i tillegg til et nokså kronisk "regnfall" fra markisen over terrassedøren. De nye naboene, (kjøper), ønsker å åpne vegg mellom kjøkkenet og stuen, og idag kom (kjøper), sammen med etpar karer for å se på tak-konstruksjonen her.

Konklusjonen var at alt ser helt OK ut for at de skal få gjort det. Det viste seg forøvrig at den eldste av de to karene, (håndverker L.) kunne fortelle at han hadde vært her tidligere for å se på en lekkasje fra etasjen over, og at det ble anbefalt å legge ny membran. Han kunne ikke si når dette var, men at det hadde vært mens de tidligere eierne hadde bodd her.

Selger ga følgende forklaring i saken:

I talked to (eier av naboenheten) today and he explained where in his apartment the water is appearing. This is the first time I have learned about a leak issue in this location as my summerly chat with (leietaker av naboenheten) was in regard to a leak in a totally different location that is not even part of our common building structure. What was mentioned by (leietakeren) in July/August of this year was that she had noticed a leak in the ceiling above her covered patio/terrace. This ceiling is part of a structure that the previous owner put up and it has nothing to do with any of the other owners and as such had no relevance to the sale of our apartment.

As I said there have not previously been any leaks in the area you and (naboen) are describing. (...) I can only surmise that the unfortunate leak that has now been discovered is a totally new one, one I have never heard of until today and consequently one I could never have offered information about.

Kjøper innhentet deretter rapport fra takstmann A. datert 4.6.20:

Konklusjon

Vi har foretatt en gjennomgang og teknisk vurdering av de reklamerte forhold slik det fremkommer av denne rapporten.

Samlede utbedringskostnader beløper seg til kr 191 774 eks mva

Beskrivelse:

(...) Her er det utett takterrasse. Det er montert en pvc membranfolie over den gamle takpappen. Folien er imidlertid ikke avsluttet tett mot forkantbeslaget som går ned i takrennen. Det gjør at vann trekker inn i mellom folien og den gamle pappen, for så å trekke ned i takutstikket og ytterveggen.

Membranfolien er feilmontert i forkant. Skaden hadde ikke skjedd dersom dette hadde vært utført riktig.

Membranen er i tillegg feilmontert i bakkant av terrassen, mot husveggen og terrassedøren. Mot veggen skulle folien ha vært limt inntil eller ført bak vindspærren og beskyttet med et beslag. Mot døren skulle folien ha vært montert oppunder terskelen med en viss høydeforskjell inkl beskyttelsesbeslag. Det er ingen lekkasjer her i dag, men feilmonteringen utgjør et skadepotensiale for fremtiden.

Avvik:

Membranfolien er feilmontert. Dette utgjør et avvik mot referansenivået.

Levetid:

Denne bygningsdelen anslås å ha en middels teknisk levetid på 25 år.

Det ble fremlagt en faktura for rapporten på kr 15 183 inkl. mva.

Kjøper innhentet også et tilbud om utbedring fra membranfirma M. på kr 198 750 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Ifølge leietaker i leiligheten under var selger klar over en lekkasje fra terrassen, og dette var omfattet av selgers opplysningsplikt. Det fremsto uforståelig at leieboeren ville ha klaget på en lekkasje til selger, dersom dette ikke hadde sammenheng med selgers bolig. Uansett forelå det en vesentlig mangel. Utbedringskostnadene tilsvarte 3,7 % av kjøpesummen, og det var opplyst om ny membran fra 2011.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for kjøpers andel av utbedringskostnadene på kr 51 675, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til sakkyndigkostnader på kr 15 183, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger var ikke kjent med lekkasje fra terrassen, og informasjonen fra naboens leietaker før salget omhandlet en lekkasje fra naboens takutstikk som ikke var en del av den felles bygningsmassen. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel. Ved salget ble terrassen gitt TG 2, og utbedringskostnadene tilsvarte kun 3,7 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av de fremlagte forklaringene i saken, fant sekretariatet at det ved en skriftlig saksbehandling ikke var sannsynliggjort at selger var kjent med lekkasje fra terrassen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at avviket ikke utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner det klart at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og kan her fullt ut tiltre sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar grunnet opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, har nemnda funnet saken noe mer tvilsom. Det er fremlagt uttalelser som etter kjøpers oppfatning skal dokumentere at selger har hatt samtaler med leietaker om det aktuelle mangelsforholdet. Selger har imidlertid på sin side vist til at angjeldende samtaler ikke gjaldt lekkasjen fra egen terrasse, men naboens private takutstikk. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er noe påfallende at samtalen skal ha dreid seg om noe annet enn selgers egen terrasse, men på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling er det vanskelig å vurdere troverdigheten til disse uttalelsene som tilsynelatende står i motstrid til hverandre. Nemnda finner derfor at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7. Nemnda understreker likevel at saken kan tenkes å stå i et annet lys ved en umiddelbar bevisføring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).