

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-207

10.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Lekkasje fra pipe – utbedret før salget – avhl. §§ 3-1 og 3-8.

En halvpart av en tomannsbolig i Oppdal kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 1,91 mill., og overtatt av kjøper 10.10.18. I tilstandsrapporten var det opplyst om en mindre lekkasje rundt pipen, at utbedring med tetting burde påregnes, og at selger opplyste at dette ville bli utbedret før salget. Den 6.2.20 oppdaget kjøper vann på stuegulvet, som viste seg å stamme fra lekkasje ved boligens pipe. Kjøper anførte at boligen ikke var i samsvar med det avtalte, og at det var gitt en uriktig opplysning om at lekkasjen skulle utbedres før salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger hadde utført tetting av lekkasjen før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 15 380, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om at en lekkasje skulle utbedres før salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Oppdal kommune oppført i 1978.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende:

Rundt pipe er det mindre lekkasjer, her må det påregnes utbedring. Selger opplyser om at dette vil bli utbedret før salg.

(...)

Takkonstruksjon - Vertikaldelt 2-mannsbolig

(...)

Ved kontroll av kaldloft ble det registrert tegn til mindre lekkasjer rundt pipe. Dette vises godt i taktro nedenfor pipeløp/ pipehatt. Utbedring med tetting bør påregnes. Utover dette fremstår konstruksjonen uten tegn til skader.

Vindskier har noe slitasjer som følge av alder.

TG2 på registrerte tegn til lekkasjer og slitte vindskier.

TG 2

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i tak.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,91 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.18, og overtatt av kjøper den 10.10.18.

Den 6.2.20 oppdaget kjøper vann på stuegulvet, som viste seg å stamme fra lekkasje ved boligens pipe. Kjøper engasjerte firma C., som utførte midlertidige tettingsarbeider med fugemasse. Kjøper har fremlagt faktura fra firma C. for "Rep. av taklekkasje i hht vedlegg" på kr 1 036.

Den 27.2.20 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet.

Det ble fremlagt e-post av 1.4.20 fra firma C. med et pristilbud på kr 14 344 inkl. mva. I e-posten ble det redegjort for tidligere arbeid:

Angående allerede utført arbeid, så har S. tettet med fugemasse. Dette er å anse som en midlertidig løsning. Faktura for dette arbeidet ligger vedlagt, og er tatt med i pristilbudet under.

I e-post fra firma C. av 22.4.20 fremgikk følgende:

Viser til samtale mellom deg og (S.) Jeg svarer opp på vegne av (S.). Han kan bekrefte at når det ble tettet med fugemasse som en midlertidig løsning, var det ikke tegn til at det var utført noen form for reparasjon nylig.

Selskapet avsto kjøpers krav, og fremla faktura datert 14.8.18 på kr 890 fra firma T. for arbeidene selger fikk utført i forbindelse med lekkasjen i deres eiertid.

Kjøper kontaktet firma T. for opplysninger om arbeidene de hadde utført. I uttalelse fra firma T. fremgikk:

Her ble det tettet rundt pipe- og luftehatt. Dette ble utført med nevnte silikon.

Legger med kopi av faktura og sikkerhetsdatabladet for silikon build og sanitary.

På spørsmål fra selskapet har selger opplyst følgende:

1. Er forholdet det reklameres på kjent for dere som har solgt boligen?

Svar: Ja forholdet som reklamertes var kjent for oss som selgere.

2. Er det gitt muntlige eller skriftlige opplysninger til kjøper som omhandler det kravet kjøper har innsendt, i tilfelle når ble disse opplysningene gitt?

Svar: Ja kjøper er muntlig informert 07.09.2018 på meglenskontor (adresse). Vi hadde møte vedrørende underskrift av salg og kjøpskontrakt.

3. Er det gjort endringer/utbedringer på de bygningsdeler det reklameres på, eventuelt hva som har blitt gjort, når det ble gjort, samt hvem som har utført disse arbeidene?

Svar: Ja det er gjort utbedringer på de bygningsdelene det reklameres på. Her for dere kopi av det som er gjort dem som har utført arbeid på lekkasje ved boligens pipe.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at selger påtok seg ansvaret for å utbedre lekkasje rundt pipen, og at eiendommen ikke var i samsvar med det avtalte. Opplysningen som ble gitt før salget var også uriktig, og hadde virket inn på avtalen. Utbedringen selger fikk utført måtte anses som en midlertidig løsning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, inkludert påløpte kostnader for midlertidig tetting, på totalt kr 15 380, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-8. Selskapet viste bl.a. til at det ikke ble gitt en konkret eller spesifisert opplysning før salget, og at selger hadde utført en tetting av lekkasjen før salget. At det hadde oppstått en ny lekkasje 15 måneder etter overtakelsen var kjøpers risiko.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2020-393.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-8, og på bakgrunn av dokumentene i saken har nemnda kommet til samme resultat. Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er vanskelig for nemnda å slå fast at den utbedring av lekkasjen som selger fikk foretatt før overtakelsen ikke var forsvarlig. Selv om utbedringskostnaden var betydelig lavere enn det tilbudet som kjøper nå har innhentet, har det formodningen mot seg at selger skulle bekoste en løsning som i sin natur er midlertidig. Videre er det intet i fakturagrunnlaget fra den første utbedringen som tilsier at den var midlertidig – tvert imot fremgår at det ble *"tettet med silikon"* og at *"sikkerhetsdatabladet for silikon build og sanitary"* er vedlagt. Endelig vises det til at det gikk mer enn 15 måneder fra overtakelsen før ny lekkasje ble avdekket, som også trekker i retning av at den første løsningen var forsvarlig og mer enn bare midlertidig. Nemnda har riktignok vært noe i tvil, men har altså kommet til samme konklusjon som sekretariatet.

Under enhver omstendighet mener nemnda at det er tvilsomt om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Utbedringskostnaden fremstår som relativt liten, og det er ikke opplyst at lekkasjen representerer noen sikkerhetsrisiko eller lignende. Nemnda finner det uansett ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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