

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-414

4.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Taklekkasje – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 3 050 000, og overtatt av kjøper den 4.12.18. Ved salget ble det opplyst om at det var lagt ny shingel i 2011 og at arbeidene var utført ved egeninnsats. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasjer fra taket, og ved undersøkelser av kaldloftet ble det funnet utplasserte kopper og glassboller som samlet opp lekkasjevann. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og krevde kostnadene ved utbedring av lekkasjen dekket av selskapet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med pågående lekkasjer etter at det ble lagt ny takshingel. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 31 527, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Ringsaker kommune oppført i 1982.

I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen var innholdsrik og velholdt. Det ble videre opplyst at det var lagt ny takshingel i 2011 ved egeninnsats.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2004. Selger opplyste i egenerklæringen om "*nytt tak og takrenner*".

Taktekkingen ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og det ble bl.a. påpekt noe skjevheter/svai, og noe løs isolasjon.

Boligen ble solgt "som den er" kr 3 050 000 ved kjøpekontrakt datert 24.10.18, og overtatt av kjøper den 4.12.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra taket, og det ble funnet utplasserte kopper og glassboller på loftet som samlet lekkasjevann.

Begge parter innhentet fagkyndige som estimerte nødvendige utbedringskostnader til hhv. Kr 31 527 og kr 26 420. I tillegg ble det innhentet rapport fra kjøpers bygningsforsikringselskap og et pristilbud på fullstendig rehabilitering av taket. Fra kjøpers fagkyndigrapport hitsettes:

På knekottene bak kneveggene står det plassert glassboller på flere plasser som tydelig har blitt satt ut for å fange opp drypp fra taket på vinteren.

Fra selskapets fagkyndigrapport hitsettes:

Ved inspeksjon på loft var det plassert ut enkelte kopper og skåler trolig for å samle opp lekkasjevann gjennom tak.

Ifølge selger ble glassbollene utplassert på loftet som en følge av at det kom vann gjennom et spikerhull da det gamle taket ble revet, og det hadde ikke vært problem med vanninntrenging etter omtekingen i 2011.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at det var plassert ut flere kopper og glassboller for å samle opp vann.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 31 527, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at selger var ukjent med lekkasje etter omteking av taket, og at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke hadde opplysningsplikt om tidligere lekkasjer. Videre viste selskapet til at selskapets møtefullmektig i forliksrådet hadde opplevd akkurat samme situasjon med kondens på loftet i sin bolig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet fant ingen rimelig grunn for at selger skulle være uvitende om de anførte forholdene, og kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper ble tilkjent prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 grunnet taklekkasjen. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 31.3.21, men kan ikke se at det fremkommer noe som her egnet til å endre nemndas syn. På bakgrunn av fremlagte bilder i saken, samt de sakkyndiges merknader, kan nemnda vanskelig se at utplasseringen av koppene og glassbollene hadde noen annen funksjon enn å samle opp lekkasjevann fra en pågående lekkasje. Dersom det ikke hadde vært tale om en slik pågående lekkasje, hadde det vært naturlig å fjerne koppene og bollene. Begge fagkyndigrapportene legger til grunn at koppene og bollene var utplassert på strategiske steder, i områder med aktuelle lekkasjer. Nemnda mener ellers det har mindre bevisverdi for saken at selskapets møtefullmektig for forliksrådet har opplevd samme problematikk med sitt tak.

Nemnda slutter videre seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget med kr 31 527, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).