

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-319

30.3.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

26 år gammel fritidsbolig – taklekkasje – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Hamar kommune oppført i 1994 ble solgt "som den er" for kr 1,150 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20. Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 1, og det ble opplyst om ingen tegn til lekkasjer. Kjøper oppdaget morgenen etter overtakelsen at det var lekkasje fra flere punkt i taket. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger og takstmannen hadde opplyst om det de hadde kjennskap til. Takets alder og skadens omfang tilsa at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 310 000 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidsbolig i Hamar kommune oppført i 1994.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Dette er en fin og velholdt hytte med god og praktisk planløsning.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for "nei" på spørsmål om selger kjente til "*utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?*". Selger oppga å ha kjøpt boligen i 2001.

I tilstandsrapporten fremgikk blant annet:

Bygningen har i all hovedsak standard i fra byggeåret.

Det har vært gjennomført normalt godt vedlikehold der overflater er pusset opp fortløpende i brukstiden. Boligen har alminnelig bruksslitasje.

Tilstandsgrad 1 er gitt på de fleste forhold og indikerer normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

Både takkonstruksjon og takteking ble gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det ble opplyst at det ikke var vesentlig nedbøyning i takflatene, og ingen tegn til lekkasjer i innvendige himlinger. Det fremgikk av tilstandsrapporten at loftet var inspisert fra boden, og at loftet hadde "*bra utlufting*" med ventiler i gavl.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,15 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Kjøper oppdaget morgenen etter overtakelsen at det var lekkasje fra flere punkter i taket i stue/kjøkken.

Den 4.11.20 sendte kjøper reklamasjon til selskapet:

Mandag morgen, den 2.11 oppdaget vi lekkasjer gjennom taket i stue og kjøkken, på totalt 6 forskjellige steder. Alle stedene var det drypplekkasje, og det hadde samlet seg små vanddammer på gulvet, fra diameter 20 cm opp til 60-70 cm. De lå plassert innen en halvsirkel rundt pipen, med en radius i underkant av 3 meter. Søndag, og natt til mandag var det store nedbørsmengder, og med betydelig vind gjennom natten. 2-3 timer etter regnet sluttet, så opphørte også dryppingen fra taket.

Kjøper fremla et pristilbud fra H. AS datert 7.5.21, hvor utbedringskostnadene ble angitt til kr 310 000 inkl. mva. Fra pristilbudet hitsettes:

På befaring i går så vi på fuktproblematikk som skyldes lekkasje. Vanndrypping i himlingen ble observert 1 november 2020 mens det var mildvær, regn og mye vind. På denne tiden av året er det ikke typisk med særlig opphopning av kondens. Åpenbare svakheter i taktekingen med lite omlegg på plateskjøter har resultert i vanninntrengning. Problematikken styrkes ytterligere ved at det ikke er noe ordentlig undertak. I stedet for undertak er det benyttet noe som kan se ut som en pressending direkte under platene. Lite overlapp mellom platetak og pipebeslag må være årsaken til at det er observert at isolasjon på loftet ved pipa og at vanndråper i himlingen under er observert i dette området. Lite overlapp der platene fra svalgang møter platene fra hovedtaket er mest sannsynlig årsaken til vanndråper som iblant observeres utenfor stuevinduet. En del skruer i platetaket er "dratt opp" slik at de danner hull som vann finner veien inn gjennom.

Selskapet fremla selgers forklaring i e-post datert 8.11.20:

Det var med sjokk vi fikk mail fra kjøper, inkl bilder av bølter de måtte plassere grunnet vann som dryppet fra tak. Dette synes vi er veldig leit og trist, og veldig overraskende. Nå var det et ufyselig vær med kraftig vind og det regnet på kryss og tvers iflg kjøper.

Vi kan med hånda på hjertet si at dette har vi aldri opplevd. Vi har ikke brukt hytta spesielt ofte de siste årene, men vi var der en knapp uke i sommer hvor det regnet, uten at vi opplevde noe tilsvarende.

Selskapet fremla en reklamasjonsrapport fra Ø. AS datert 3.6.21:

Regn i kombinasjon med vind har ført til at vann har trukket inn gjennom overgang mellom takplater og sokkelbeslag av bly i tilknytning til pipe.

Puss på pipe som overlapper beslag har flasket av. Dette har ført til antatt mindre utettheter slik at slagregn har trukket inn på pipestokk og rent langs denne gjennom loft og ned i stuehimling.

(...)

Undertegnede legger til grunn vesentlig enkle vedlikeholdstiltak for å sette taket i en forventet stand på overleveringstidspunktet. Dette omtales under.

- De- og remontering av eksisterende takplater ned for pipe, i området ved svalgang, og i overgang mot hovedtakflate i et tilstrekkelig område for utbedring av rift/mindre skader i undertakfolie.

- Reparasjon av undertakfolie.

- Etterskruing av takplater der disse har løsnet, supplering med noen flere skruer utover hele taket og montering av nytt sokkelbeslag på pipe over tak.

Kostnaden ved utbedring ble beregnet til kr 20 625.

Kjøper har fremlagt bilder i saken. Kjøper har også fremlagt skrevet "*Hva betyr tilstandsgraden i takstrappen?*".

Kjøper har i hovedsak anført at selgers takstmann ikke kunne ha besiktiget loftet fra boden slik han har forklart. Det hadde dukket opp flere graverende feil, som måtte få konsekvenser for de som bevisst hadde oppgitt feil informasjon. Kjøper måtte kunne forvente at selgers takstmann hadde besiktiget boligen og taket. Kjøper viste bl.a. til avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger fra selgers side.

Selskapet har anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Boligen hadde ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og det ble vist til takets alder og at skadeomfanget var begrenset.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7. Opplysningen om ventiler i gavlveggen var uriktig, men hadde ikke virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Også nemnda anser det påfallende at lekkasjen oppsto svært kort tid etter overtakelsen, men utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken finner nemnda det vanskelig å konkludere med at selger har holdt tilbake opplysninger om lekkasje i taket.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum har nemnda funnet spørsmålet noe mer tvilsomt. Etter nemndas syn var taklekkasje ikke noe kjøper uten videre kunne forvente ut fra opplysningene i salgsoppgaven. Takkonstruksjon og taktekking ble gitt TG 1, og det ble konkret opplyst at det ikke var noen tegn til lekkasjer. Nemnda finner imidlertid det vanskelig å vurdere om det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt. Kjøper har i og for seg vært uenig i at kostnaden ved utbedring kun er på kr 20 625, slik som det er lagt til grunn i reklamasjonsrapporten fra Ø. AS. Det er samtidig i liten grad dokumentert hvor mye høyere utbedringskostnaden egentlig er. Om rapporten fra H. Bygg AS uttaler kjøper følgende i sitt brev 7.2.22 til nemnda:

Denne rapporten omfatter også nødvendige tiltak utover det denne saken omhandler. Det gjelder spesielt nødvendig forsterkning av takkonstruksjonen på boden, som var meget underdimensjonert. Rapporten følger vedlagt. Det er ikke spesifiserte priser i denne, men den største kostnaden ligger i utskifting av taket. Jeg er også klar over at dette vil medføre et tak av høyere kvalitet, og en forventet levetid langt utover det taket som var på hytta når salgsmeldingen ble signert. Slutfaktura fra H. Bygg AS ble på kr 346 383 inkl MVA.

Det er vanskelig for nemnda å foreta en skjønnsmessig vurdering av utbedringskostnaden i relasjon til det kvantitative vesentlighetselementet. Så lenge det ikke er klargjort hvor mye nødvendige og forsvarlige utbedringskostnader overstiger beløpet på kr 20 625, er det for nemnda krevende å konkludere med at vesentlighetsterskelen er nådd. I tråd med praksis må kostnadene utgjøre omkring kr 60 000 eller høyere for at kravet er oppfylt. Slik saken er fremlagt for nemnda, har kjøper ikke sannsynliggjort at utbedringskostnadene overstiger et slikt nivå. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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