

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-40

18.1.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Taklekkasje – TG 2 – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Oslo oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 17,15 mill., og overtatt av kjøper 23.9.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om taktekking fra byggeåret med noe slitasje, og taktekkingen var gitt TG 2. Kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med første regnskyl, oppdaget kjøper lekkasje fra himling i stuen. Kjøper ble i den forbindelse oppmerksom på merker på stueveggen, som indikerte at lekkasjeproblematikken hadde pågått over lengre tid. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om lekkasjeproblematikk. Selskapet avsto kjøperes krav under henvisning til at selger ikke kjente til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 284 125.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Oslo oppført i 1978, tilbygget i 1990.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

I tilstandsrapporten var taktekkingen gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Taket er teknet med grønn glassert takstein.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål- dels malt.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Tekking, takrenner, nedløp og beslag fra byggeåret med noe slitasje.

Felt med råte på vindskier.

Værslitasje med antydning til råte på vannbord (vannbord på vindskier).

Overflater på innvendige vegger var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende.

Det er ikke funnet vesentlige negative avvik utover normal forventet slitasje.

Generell overflatebehandling som normalt ved eierskifte kan påregnes.

Overflater på innvendig himling var gitt TG 1, og det var opplyst om følgende:

Det er ikke funnet vesentlige negative avvik utover normal forventet slitasje.

Generell overflatebehandling som normalt ved eierskifte kan påregnes.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2017.

På spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i bl.a. tak, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 11 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på bl.a. tak, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 17 150 000 ved kjøpekontrakt signert 17.6.20/18.6.20/22.6.20, og overtatt av kjøper 23.9.20.

Kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med første regnskyll, oppdaget kjøper lekkasje fra himling i stuen. Kjøper ble da oppmerksom på merker på stueveggen, som indikerte at lekkasjeproblematikken hadde pågått over lengre tid. Det ble fremlagt bilder og videoer tatt av kjøper i oktober 2020. Den 23.10.20 ble det fremsatt reklamasjon overfor selskapet.

Kjøpers innboforsikring skal ha avslått dekning for følgeskadene, under henvisning til at skaden oppsto før kjøpers eiertid.

Den 10.11.20 varslet kjøper selskapet om at de ville innhente pristilbud og gå i gang med utbedring. Reklamasjonen ble videre opprettholdt i e-post av 11.3.21. Utbedringsarbeidene ble ferdigstilt i april 2021.

I arbeidsrapport fra firma T. datert 19.4.21, fremgikk det at det ble avdekket fukt på undertak, isolasjon og taksperrer ved pipe og vindski, samt råteskader på gammel taksperre. Videre ble det avdekket fuktgjennomtrengning midt på hovedtaket, flere hull og sprekker i takpappen, og at det flere steder var synlige spiker som var spikret direkte i takpappen. Det var videre synlige tegn til at det gamle pipebeslaget hadde blitt forsøkt tettet i overgang fra beslag til pipe.

Det ble fremlagt fakturaer fra firma T. på til sammen kr 328 106 inkl. mva. Det ble også fremlagt e-post fra firma T., hvor følgende fremgikk:

1. Snøfangere m/montering ca er kr: 19.635 inkl mva.
2. Takrenner og forkant-beslag ca pris er kr: 17.527 inkl mva.
3. Vindskier/vannbord/beslag ca pris er kr: 6818,3 inkl mva.

Selger har i e-post av 28.10.20 opplyst at forholdet ikke var kjent av selger ved salget. Videre har selger i e-post av 17.6.21 gitt følgende kommentarer:

- Vi har ikke opplevd vanninntrengning i stue/ kjøkken som ny eier beskriver.
- Jeg har så lenge jeg har bodd i huset ikke observert vann på gulv etc som beskrevet av kjøper.
- Det har vært mitt inntrykk gjennom eierskapet at taket var i god stand, og vi har heller ikke vært klar over tegn på at det ikke var tilfellet.
- Det ble heller ikke påpekt problemer med taket/ tegn på lekkasje da huset ble sjekket av takstmann i forbindelse med salg, heller ikke ved tidligere inspeksjoner gjennomført av boligkyndig
- Det har vært vanninntrengning og fukt andre steder i huset. Det og andre mangler har blitt opplyst om i egenerklæringen.
- I tillegg oppdaget undertegnede en lekkasje fra terrasse ned til disponibelt rom i 1 etg. sommeren 2020. Det ble tettet av undertegnede og kjøper ble informert ved overtakelse.
- Undertegnede hadde en taktekker på taket for en visuell inspeksjon av pipe og beslag i forbindelse med vanninntengningen fra terreassen. Han anbefalte å sette en hette på pipen for å forhindre at det kom vann ned fra pipen og inn i muren. Dette rådet ble formidlet til kjøper ved overtakelse
- Inspeksjonen avdekket ikke andre problemer, men det er viktig å merke at dette var en visuell inspeksjon og ikke en grundig undersøkelse
- Det har ikke blitt utført arbeid rundt pipen i vårt eierskap. Arbeidet som det refereres til må ha blitt utført av tidligere eier, kan heller ikke se at det har vært nevnt i tidligere dokumentasjon.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av tilbakeholdte opplysninger om lekkasjeproblematikk. Det ble anført at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og det ble i hovedsak vist til at bilder tatt kun noen dager etter overtakelsen viste at det hadde vært fuktproblematikk her tidligere, samt at man kunne se antydninger til skade i bilder fra

Finn-annonsen. Skaden befant seg midt på stueveggen og overgang himling/vegg, og selger kunne ikke ha unngått å legge merke til dette. Det ble for øvrig vist til at det var vesentlig mer regnvær enn normalt f.eks. høsten 2019, i selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 284 125, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at selger opplyste at de ikke hadde opplevd vanninntrenging i stuen slik kjøper beskrev. Selv om kjøper oppdaget lekkasjen kort tid etter overtakelsen, medførte ikke det nødvendigvis at lekkasjen var til stede og synlig før avtaleinngåelsen i juni 2020. Det ble for øvrig vist til at det i salgsdokumentene ble opplyst at taktekingen var fra 1978, og at denne ble gitt TG 2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjeprosblematikk, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet taklekkasje i en bolig oppført i 1978. Selger har bestridt kjennskap til forholdet.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Fra sekretariatets drøftelse siteres:

Sekretariatet vil påpeke at vår saksbehandling er skriftlig. Vår vurdering kan utelukkende baseres på de fremlagte dokumentene, og vi kan vanskelig foreta noen troverdighetsvurdering av selger. Etter vår vurdering foreligger det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger – i strid med sitt utsagn – kjente til lekkasjeprosblematikken.

Sekretariatet har forståelse for at det kan fremstå som påfallende at selger ikke har opplevd lekkasje, når kjøper opplever dette relativt kort tid etter overtakelse. Til sammenligning viser vi til FinKN 2014-015, FinKN 2014-118 og FinKN 2016-152. I disse sakene oppdaget kjøper lekkasje kort tid etter overtakelse, og nemnda fant det så lite sannsynlig at lekkasje viste seg for første gang etter at boligen var solgt, at det måtte legges grunn at selger måtte ha vært kjent med tidligere lekkasje. Vi vil bemerke at det i de nevnte sakene også var andre momenter som var egnet til å underbygge at selger måtte ha kjennskap til forholdet. Motsetningsvis viser vi til FinKN 2011-144, som også gjaldt lekkasje kort tid etter overtakelsen. I avgjørelsen påpekte nemnda følgende: *"At lekkasjen viste seg ved første regnskyll etter kjøpernes overtakelse, viser heller ikke med tilstrekkelig sikkerhet at forholdet måtte være kjent for selgeren"*.

I herværende sak er det avdekket skader som kan indikere at det har vært fuktpåkjenning over tid. Det er imidlertid ikke dermed gitt at det i selgers eiertid har oppstått synlig lekkasje, eller lekkasje av et slikt omfang som kjøper har opplevd. Selv om det har pågått lekkasje fra yttertaket over lenger tid, er det usikkert hvorvidt dette tidligere har gitt synlige utslag, utover den skaden som er svakt synlig på bildet fra Finn-annonsen og i salgsprospektet. Denne skaden fremstår som begrenset og lite fremtredende, og etter vårt syn fremstår det heller ikke som tydelig at det er en lekkasjeskade. Vi forstår det videre slik at kjøper først ble oppmerksom på skaden etter at de hadde opplevd lekkasje. Selv om dette var relativt kort tid etter overtakelsen, er det egnet til å belyse synligheten av skaden. Etter sekretariatets vurdering er det ikke dokumentert synlige skader av en slik karakter eller et slikt omfang at dette sannsynliggjør at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjeprosblematikk.

(...)

Sekretariatet vil for øvrig vise til at selger i egenerklæringsskjemaet opplyste om fukt andre steder i boligen. Videre forstår vi det slik at selger mellom avtaleinngåelsen og overtakelsen oppdaget lekkasje fra terrasse og ned til disponibelt rom. Selger har forklart at de i forbindelse med dette hadde en taktekker på taket for en visuell inspeksjon av pipe og beslag. Taktekkeren skal ha anbefalt å sette en hette på pipen. Ifølge selger ble det ikke avdekket andre problemer under inspeksjonen. Leekasjen fra terrassen ble tettet, og selger skal ved

overtakelsen ha informert kjøper om forholdene, herunder om anbefalingen om å sette en hette på pipen. På bakgrunn av de opplysningene selger har gitt i forbindelse med salget, er sekretariatet av den oppfatning at det har formodningen mot seg at selger skal ha kjent til den aktuelle lekkasjeproblematikken, uten å opplyse om dette ved salget.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da den også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda, men kan ikke se at det som der anføres gir grunnlag for en annen konklusjon.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).