

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-710

30.8.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Taklekkasje – opplyst at lekkasje var reparert – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 3,49 mill., og overtatt av kjøper 5.11.21. I salgsprospektet og i tilstandsrapporten ble det opplyst at himling på soverom delvis var "*preget av en eldre fuktskade (lekkasje fra yttertak, som er rep)*", at himling i rommet måtte skiftes, og at eventuelle skjulte skader ikke var kontrollert. I tilstandsrapporten ble det videre opplyst om noen eldre fuktmerker på undertak i kott, at hadde vært en lekkasje gjennom yttertak over tilbygget soverom, og at "*lekkasjen er reparert*". Takkonstruksjon og takteking var gitt TG 2, mens himling på soverom var gitt TG 3. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var mye fukt og råte i treverket på kryploftet, og tegn til pågående lekkasje i samme område. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at lekkasjen var reparert. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at forholdet var innenfor det forventbare, og at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 73 053, samt forsinkelsesrente 30 dager etter påkrav 28.12.21, og erstatning for utgifter til advokatbistand kr 4 000.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en enebolig i Sandefjord kommune oppført i 1957.

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

Enebolig fra ca. 1957. 1.etg, 2.etg med skråtak, samt kjeller. Boligen ble tilbygget i 1974. Boligen er noe oppgradert/vedlikehold etter byggeår. (...) Det meste av overflater i alle rom er av eldre dato. Boligen trenger noe vedlikehold og oppgradering/oppussing, innvendig og utvendig. (...)

Betongtakstein på antatt papp og lekter. Undertak av tre-bord. Takstein er skiftet etter byggeår, antatt på 1970 tallet.

(...)

I rapporten fremkommer det forhold som kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder: Himling er delvis preget av en eldre fuktskade (lekkasje fra yttertak, som er rep). Himling i rommet må skiftes. Eventuelle skjulte skader er ikke kontrollert. Himling på soverom har fått TG3.

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

Beskrivelse:

Plassbygget takkonstruksjon med tak-sperrer, fra byggeåret.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Opprinnelig konstruksjon med normal slitasje/elde i henhold til alder. Deler av konstruksjon kan være kompakt-isolert. Dette kan være en risiko-konstruksjon, med tanke på fukt og kondens som kan forårsake skader. Ingen skader oppdaget på befaringen dagen. Registrert noen eldre fukt merker på undertak synlig i kott. Opplyst at det har vært en lekkasje igjennom yttertak over tilbygget soverom, lekkasjen er reparert, med nylig tegn i himling soverom 1.etg etter lekkasjen. Tilstandsgrad også ut fra alder.

Taktekking var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Betongtakstein på antatt papp og lekter. Undertak av tre-bord. Takstein er skiftet etter byggeår, antatt på 1970 tallet.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe eldre takteking. Normal slitasje elde i henhold til alder, men noe slit og overflate på takstein. Normalt vedlikehold og eventuelt utskiftning innen få år bør påregnes. Kun besiktiget fra bakenivå.

Overflater på himling på soverom var gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Himling er delvis preget av en eldre fuktskade (lekkasje fra yttertak, som er rep). Himling i rommet må skiftes. Eventuelle skjulte skader er ikke kontrollert.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst om salg ved fullmakt. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i bl.a. tak, var det krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på bl.a. tak, var det krysset av "Nei". Det var videre opplyst at selger ikke hadde bebodd eiendommen og derfor ikke hadde spesifikk kunnskap om den.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,49 mill. ved kjøpekontrakt datert og signert 13.10.21/14.10.21/15.10.21, og overtatt av kjøper 5.11.21.

Ved nærmere undersøkelser etter overtakelsen fant kjøper ut at vannskaden det var opplyst om ved salget ikke var reparert. Følgeskadene av vannlekkasjen var ikke utbedret, det var mye fukt og råte i treverket på kryp loftet, og det var tegn til fortsatt lekkasje i samme område.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma B. for utbedring av lekkasje på tak på kr 72 063 inkl. mva. Dette inkluderte følgende arbeider:

- Rep av gradrenner, fjerne takstein i lekkasje område og gammel gradrenner.
- Bytte råten rupanel
- Legge ny papp og sløyfer og lekter og nye gradrenner.
- Legge tilbake gammel takstein, med noe komplementering av takstien som er knekt.
- Kutte takstein i gradene.
- Rigg drift, og stillase.

I e-post av 29.11.21 forklarte selger følgende:

(...), så har jeg stått for salget. Jeg har liten kunnskap om boligens tilstand noe jeg formidlet til takstmann. Imidlertid så ble det til takstmann oppgitt at det har vært en lekkasje igjennom yttertak over tilbygget soverom, selve lekkasjen mener jeg var reparert, men godt synlig tegn i takplater etter lekkasjen.

(...)

Lekkasjen er synlig i et par deformerte takplater.

Dette ble formidlet og resultatet av lekkasjen vist til kjøper ved overtagelse den 5.11.21. To ødelagte takplater pga vannlekkasjen som var synlig på soverommet ved overtagelse.

(...)

3. Ved overtagelse ble skaden i platene vist og jeg nevnte at det var lenge siden lekkasjen var der og at den var reparert.

I e-post av 15.2.22 forklarte selger følgende:

De opplysninger jeg har er at lekkasjen ble reparert ved at takstein som var blåst bort ved uvær ble lagt på plass igjen.

Etter at taksteinen ble lagt på plass sier min mor at hun ikke har oppdaget noe lekkasje.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det ble gitt en uriktig opplysning om at lekkasje gjennom yttertak over tilbygget soverom var reparert. Kjøper har også anført at selger ga mangelfulle opplysninger om at følgeskadene ikke var utbedret, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 72 053, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokatbistand på kr 4 000.

Selskapet har bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet har i hovedsak anført at kjennskap til forholdet ikke ville ha virket inn på avtalen, og fremholdt at forholdet var innenfor det forventbare basert på risikoen som uansett fulgte med eldre bygningsdeler og de risikopplysningene som ble gitt ved salget. Selskapet har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og i hovedsak vist til at selger ikke har hatt kunnskap om forholdet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, som en følge av at det var gitt en uriktig opplysning om at lekkasje fra yttertak var reparert. Etter sekretariatets vurdering kunne kjøper forvente at selve lekkasjepunktet var utbedret, selv om det måtte påregnes at følgeskader etter lekkasjen ikke var utbedret.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger om at lekkasje gjennom yttertaket over tilbygget til soverommet var reparert, noe som viste seg å ikke være riktig. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at følgeskadene ikke var utbedret.

Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om at lekkasjen var reparert, jf. avhl. § 3-8, og fra sekretariatets vurdering siteres:

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det "har vært en lekkasje igjennom yttertak over tilbygget soverom, lekkasjen er reparert, med nylig tegn i himling soverom 1.etg etter lekkasjen". Det ble videre opplyst at himling på soverom er delvis preget av "en eldre fuktskade (lekkasje fra yttertak, som er rep)". Det ble også opplyst at himling må skiftes, og at eventuelle skjulte skader ikke er kontrollert. Sistnevnte opplysninger var også inntatt i selve salgsprospektet.

Vi viser til at nemnda i flere avgjørelser har tatt stilling til hvorvidt en opplysning om at en skade er utbedret er uriktig når det senere viser seg at utbedringen ikke var tilfredsstillende. Avgjørelsene gjelder i hovedsak opplysninger gitt i selgers egenerklæringsskjema, hvor det er selgers subjektive kjennskap som etterspørres. Nemnda har lagt til grunn at opplysningen i en slik situasjon ikke kan anses uriktig, så langt selger ikke kjente eller måtte kjenne til at utbedringen ikke var tilfredsstillende. (...)

Som nemnda har påpekt vil forholdet kunne stille seg annerledes dersom opplysningen ikke er gitt i selgers egenerklæringsskjema, men i salgsoppgaven for øvrig. I herværende sak er som nevnt opplysningene gitt i tilstandsrapporten, under takstmannens tilstandsvurdering av boligen. Selve opplysningen om at lekkasjen er reparert er gitt uten forbehold. Når det gjelder følgeskader, ble det derimot gitt opplysninger som tilsier at kjøper måtte påregne at disse ikke var utbedret. Vi viser til at det ble opplyst om eldre fuktskade i himling på

soverom, og at eventuelle skjulte skader ikke er kontrollert. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kunne imidlertid kjøper forvente at det var foretatt forsvarlig utbedring av lekkasjepunktet.

Kjøper har fremlagt dokumentasjon som viser at det er pågående lekkasje på det aktuelle stedet, hvilket indikerer at lekkasjepunktet ikke er reparert. I en slik situasjon må det være selger som har bevisbyrden for at det faktisk er foretatt en reparasjon som opplyst ved salget.

Selger har forklart at hun "mener" selve lekkasjen var reparert. Etter spørsmål om hvilke utbedringsarbeider som ble gjort og av hvem, har selger videre forklart at de opplysninger hun har er at lekkasjen ble reparert ved at takstein som var blåst bort ved uvær ble lagt på plass igjen. Selger har ikke svart på hvem som skal ha utført arbeidene, herunder om faglærte var involvert. Etter sekretariatets vurdering kan det stilles spørsmål ved om det å legge på plass en takstein som har blåst bort er å anse som en forsvarlig reparasjon av en taklekkasje. Selskapet har uansett ikke fremlagt dokumentasjon på utførte reparasjonsarbeider, og heller ikke dokumentasjon som tilsier at selger hadde grunn til å tro at det var foretatt en forsvarlig reparasjon av lekkasjepunktet. Vi kan utelukkende basere vår vurdering på de fremlagte dokumentene. Som tidligere påpekt er opplysningen gitt uten forbehold, og selger kunne enkelt ha formidlet at opplysningen var usikker. Slik som var tilfellet i eksempelvis FinKN 2017-059 og FinKN 2018-691, hvor det var opplyst at skade "antakelig" var utbedret.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt en uriktig opplysning i tilstandsrapporten om at lekkasjen i taket var reparert, jf. avhl. § 3-8, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Selskapet synes heller ikke å bestride at det er gitt en uriktig opplysning.

Spørsmålet er om den uriktige opplysningen kan ha virket inn på kjøpsavtalen. Det er selger som har bevisbyrden for at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet viser til at nemnda i flere tidligere avgjørelser har påpekt at en opplysning vanskelig kan ha innvirket på avtalen dersom kjøper måtte gå ut ifra at den aktuelle bygningsdelen likevel måtte utbedres på kort sikt. Dette kan være tilfellet enten hvor bygningsdelen har oppnådd en høy alder, eller når kjøper har fått opplysninger som tydelig indikerer et behov for snarlig utskifting eller utbedring.

Vi bemerker at det er snakk om en lekkasje over tilbygget soverom, og at boligen ble tilbygget i 1974. Det ble for øvrig opplyst at takstein er skiftet etter byggeår, antatt på 70-tallet. Det er følgelig klart at opplysningen relaterer seg til bygningsdeler som er nyere enn fra 1957. Det ble imidlertid ikke gitt konkrete opplysninger om når lekkasje eller reparasjon skal ha funnet sted, og kjøper måtte følgelig påregne at dette kunne være lenge siden, og at bygningsdelene var eldre. Videre var taktekingen gitt TG 2, og det ble opplyst at normalt vedlikehold og eventuell utskiftning innen få år bør påregnes. Som tidligere redegjort for måtte kjøper også påregne at følgeskader ikke var utbedret, da det ble opplyst at himling på soverom er preget av eldre fuktskade, at himlingen må skiftes og at eventuelle skjulte skader ikke er kontrollert. Det forelå dermed også en usikkerhet med tanke på skadeomfanget.

Etter sekretariatets syn kan likevel opplysninger om at lekkasjen er reparert anses kjøpsmotiverende, og etter vår vurdering er ikke de øvrige risikoopplysningene egnet til å korrigere forventningen om dette. Opplysninger om en lekkasje som ikke er utbedret gir etter vår vurdering et mer alvorlig inntrykk enn de risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og medfører en større risiko i form av en pågående lekkasje. Dersom den uriktige opplysningen ikke hadde blitt gitt ville kjøpers oppfordring til nærmere undersøkelser vært større, og det må kunne antas at takstmannens tilstandsvurdering av taket ville ha vært noe annerledes.

På denne bakgrunn kom sekretariatet under noe tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har under tvil kommet til at den deler sekretariatets vurdering av at det i dette tilfellet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Til tross for at det ved salget var gitt flere risikoopplysninger om takets tilstand, så har nemnda kommet til at opplysningen i tilstandsrapporten om at taklekkasjen var reparert var kjøpsmotiverende. Det faktum at opplysningen er inntatt i tilstandsrapporten uten forbehold, ga kjøper berettiget grunn til å stole på opplysningen uten at det ble foretatt nærmere undersøkelser av forholdet.

Nemnda har etter dette under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner da ikke grunn til å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene for en lokal utbedring er estimert til kr 72 063. Sekretariatet fant at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen og fastsatte prisavslaget til kr 50 000. Nemnda er enig med sekretariatet i at det skal gjøres et standardhevingsfradrag, men er kommet til at dette fradraget bør være noe høyere sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 35 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Nemnda er for øvrig enig i sekretariatets vurdering om at kjøpers krav om dekning av utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14, ikke kan tas til følge grunnet annen forsikringsdekning. Kjøper har heller ikke kommet tilbake til dette etter sekretariatets vurdering av saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).