

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-552

7.7.2023

Protector Forsikring ASA

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

Taklekkasje – opplyst utbedret – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En bolig oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill., og overtatt av kjøper 24.1.20. Ved salget ble det opplyst om tidligere utettheter på tak, og at det var foretatt *"tekking av pipe og tilhørende område i 2017"* av faglærte. I tilstandsrapporten var det opplyst at takkonstruksjonen ikke var vurdert av takstmannen grunnet manglende tilkomst, mens taktekingen var gitt TG 1. Kjøper reklamerte til foretaket omtrent 3 år etter overtakelsen, etter at det ble avdekket lekkasje fra taket. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget, og at forholdet var ukjent for selger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 68 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av taklekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1936.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

STANDARD

En tiltalende og vedlikeholdt trevilla fra 1936. Eiendommen er modernisert i årenes løp, men flere av de originale detaljene og sjelen er bevart.

(...)

Utvendig består eiendommen av terrasser, carport og hage. Velholdt og attraktiv i ett svært populært boligområde.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at han kjøpte boligen i 1988, og at han hadde bodd i boligen i 31 år. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til *"utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje"*. Videre oppga selger at det var foretatt *"tekking av pipe og tilhørende område i 2017"*. Selger svarte også "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var *"utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år"*.

I tilstandsrapporten datert 21.8.19 ble følgende opplysninger gitt:

Takkonstruksjon

Vurdering

Det meste av takkonstruksjonen er innkledd. Takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet mangel av tilkomst.

Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Taktekking

Vurdering

Taktekking består av Decra stein som ligger bra uten mangler av enkeltstein. Undertak består erfaringsmessig av sutaksbord, papp, strø, lekter. Kontroll ble fpretatt fra bakkenivå. Nivå under sutak er ikke kontrollert.

Det er Decra tak på boligen, pipe og tilhørende område er tekktet i 2017.

Taktekkingen ble i tilstandsrapporten gitt TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 100 000 ved kjøpekontrakt datert 24.10.19, og overtatt av kjøper den 24.1.20.

Kjøper reklamerte den 27.2.23:

Skaden ble oppdaget en regnværs dag med mye regn. Etter nærmere inspeksjon viser det tegn til drypp fra lister og noe tegn til lekkasje i taket.

Kjøper opplyste videre at skaden ble oppdaget 22.2.23. Videre skrev han "*Det er tegn til vannlekkasje fra tak over et av soverommene (hovedsoverommet) i 2. etg.*".

Foretaket har fremlagt selgers forklaring:

Som anført i egenerklæringen så har det vært utetthet i tak som medførte at vi iverksatte inntekking av pipe og tilhørende område i 2017.

Vi har ikke sett noe lekkasje eller tegn til lekkasje etter at dette arbeidet ble utført.

Videre opplyste selger at taktekkingen i 2017 ble utført av T. og B. AS, og at selger ikke har skiftet tak i hans botid på eiendommen.

Kjøper innhentet 16.3.23 en skaderapport utarbeidet av T. AS:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Utett yttertak. Årsak til lekkasjen skyldes mest sannsynlig elde og slitasje på taktekking i nærheten av pipa.

Pga. vanskelig tilkomst er ikke skadeårsak verifisert. For å kunne inspisere og verifisere skadeårsak, må det brukes lift.

Skadeomfang og lekkasjepunkt innvendig tilser at sannsynligheten for utetthetene ligger i blikktaket i sløys mellom 2 takflater.

Videre sto det i skaderapporten at skadedato var ukjent. Det ble huket av "ja" på "*Tidligere eller utviklet skade*". Det ble tatt flere bilder, herunder et bilde som viste lekkasjepunktet. Videre fra rapporten siteres:

Reparasjonsbehov

Utvendig må lekkasje på tak tettes.

Vegg og takplater på soverom skiftes. Veggpanelet på gang skiftes.

Reparasjonskostnader utvendig er estimert til ca. kr 30 000,- ekskl. mva.

Innvendige reparasjonskostnader beløper seg til ca. kr 25 000,- ekskl. mva.

Spesielle betingelser:

Pga. manglende tilkomst på taket (som krever lift), vil kostnader på utvendig rep. være et ca. estimat.

Oppsummering

Lekkasje gjennom yttertak er av mindre karakter og følgeskaden er begrenset til tak på soverom og vegg mellom gang og soverom i 2. etg.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar. Vannlekkasje skyldtes eldre forhold og slitasje. Foretaket måtte være ansvarlig for utbedringskostnader knyttet til vannlekkasjen. Kjøper har

krevd at foretaket ble pålagt å ta ansvar for all reparasjon knyttet til vannlekkasjen som fremkommer i takstrapporten. Foretaket måtte dekke de faktiske utbedringskostnader, og ikke estimerte kostnader.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Foretaket viste til at forholdet var ukjent for selger, ut over det som ble opplyst ved salget. Foretaket påpekte at det hadde gått tre år fra overtakelsen til lekkasjen oppsto. Foretaket har videre bestridt at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene var lave.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har på bakgrunn av det som er fremlagt av skriftlig dokumentasjon kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for mangelsansvar grunnet opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. § 3-7. Det vises her til at selger har opplyst å ikke ha kjennskap til avvik ved taket utover det som ble opplyst ved salget, og etter nemndas syn foreligger det ikke konkrete holdepunkter for at selgers forklaring på dette punktet er uriktig. Nemnda viser her også til at det gikk ca. tre år fra overtakelsen til lekkasjen oppsto.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet vesentlig avvik fra forventet stand, skal det foretas både en kvalitativ og en kvantitativ vurdering. Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er det lagt til grunn i rettspraksis at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har fremlagt en vannskadebesiktigelsesrapport hvor utbedringskostnadene er estimert til kr 68 750. Dette tilsvarer om lag 1,35 % av kjøpesummen. Selv om utgiften til innhenting av rapporten også tas i betraktning, ligger man langt under den terskel som rettspraksis har oppstilt. Nemnda kan uansett ikke se at det kvalitative elementet i vesentlighetskriteriet er oppfylt. Takkonstruksjonen var opplyst ikke vurdert av takstmannen grunnet manglende tilkomst, og takstmannens befaring som ble gjennomført fra bakkenivå baserte seg på visuelle observasjoner. Det var følgelig ikke helt upåregnelig at det kunne foreligge forhold ved taktekkingen og -konstruksjonen som ikke ble avdekket ved takstmannens befaring i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at vilkårene i avhl. § 3-9 andre punktum ikke oppfylt, og det foreligger følgelig heller ikke mangel på dette grunnlaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).