

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-758

24.10.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – skjeggkre, tak, brannsikkerhet, mv. – avvisning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-19.

Et rekkehus fra 1993 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.19. Boligen ble beskrevet som flott og moderne, og bygningsdelene saken gjelder ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper bl.a. skjeggkre, feil ved varmekabler, gulv, lekkasje fra taket, samt avvik ved brannskille til naboenheten. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at et evt. krav var bortfalt som en følge av passivitet, og at forholdene uansett var ukjente for selger, og heller ikke utgjorde et vesentlig avvik. Saken reiste videre spørsmål ved om tvisten var egnet for skriftlig saksbehandling, eller om klagen skulle avvises fra nemndsbehandling. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 496 375, krav om erstatning kr 120 690, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Skjeggkre
- Varmekabler
- Tak
- Brannsikkerhet

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet i Vestland fylke oppført i 1993.

I prospektet ble boligen beskrevet som et flott og moderne rekkehus med særdeles gjennomtenkt planløsning og flotte uteområder.

I tilstandsrapporten ble bygningsdelene saken gjelder vurdert til TG 1.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2017. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr og skjeggkre i boligen. Selger opplyste videre at tidligere eier opplevde en liten vanninntrengning rundt skorstein i 2012, og at det i den forbindelse ble montert beslag av et firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 050 000 ved kjøpekontrakt datert 7.6.19, og overtatt av kjøper den 1.9.19.

Den 18.10.19 fremsatte kjøper reklamasjon over skjeggkre, avvik ved varmekabler og avvik ved gulv.

Kjøper innhentet bl.a. dokumentasjon over at varmekablene hadde effekt *"langt under anbefalt flate effekt"*.

Den 11.9.20 reklamerte kjøper over følgende:

I starten av august 2020 på en regnværsdag var eier på loftet. Hun oppdaget da at det lå dammer på sponplategulvet og i isolasjonen i brannskillet ved nabo. Boligforsikringsselskapet var på befaring og konstaterte følgeskadene. De konstaterte at det ikke var tett rundt skorstein og ventilasjonshette.

Videre ble det innhentet rapporter fra bygningsforsikringen som viste til mulig lekkasjepunkt ved mønestein/skorstein, men uten at dette eksakt ble avklart. Kjøper tekket om taket og fremla fakturaer for arbeidet

Kjøper fremla deretter en takstrappport fra takstmann B. datert 8.7.22 hvor det bl.a. ble redegjort for nødvendige tiltak for utbedring av brannskille mellom boenhetene:

Ved besiktigelse var arbeidet ferdigstilt og ny takstein lagt på taket, og dermed kan ikke vi ta stilling til hvordan konstruksjonen framsto før den ble utbedret. Vi har mottatt bilder fra kjøper som viser at konstruksjonen brannsikring var uten undertak, og dermed framstår det for undertegnede de registrerte avvik er en realitet.

(...)

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll på boligens loft, og der kunne vi se at det var etablert nye gipsplater på yttertaket, samt at undertaket er etablert på gipsplatene. Videre kunne vi se ned til gesimskassen på begge side, og vi oppfatter at dette må utbedres i skille, fordi brannspredning kan oppstå i dette skille.

(...)

Det ser ut til at det er etablert ubrennbar plate under undertaket i en seksjon "nedskutt" i forhold til den andre seksjon- i figuren over. I dette tilfelle er det kun sutaket som er heldekkende (sutaksplater på 6 mm), og dermed har vi vurdert det slik at brannsikkerheten ikke er ivaretatt i det aktuelle skillekonstruksjon i den boligrekken vi har undersøkt i.

Vi er dermed av den oppfatning at man må sikre yttertaket for brannspredning fra den nedskutte boenheten, den delen som ligger forskjøvet i internt i husrekken. Videre har vi vurdert det slik at konstruksjonen også må brannsikres i gesimskassen til gavlveggen som stikker ut over den ene seksjon, der takkonstruksjon ligger lavere - eller skrevet med andre ord, er forskjøvet innbyrdes i husrekken.

Grunnet tilkomst på begge side av samme takflate på minimum 1,8 meter x 2, se vi det mest hensiktsmessig og demontere all takstein. Man bør ikke legge lektene som stein ligger på over samme taksperre, men legge dem i forband grunnet konstruksjonsikkerheten. De gjenstående areal vil være såpass liten at vi har vurdert det mest hensiktsmessig å demontere all stein for bedre synergieffekt i arbeidet på nr. 3. De øvrige boligene håndteres med partiell utskift av nødvendig del av bygningens takflate. Kostnader for å utbedre dette, medtatt det arbeid som kjøper måtte utføre grunnet lekkasje, er kalkulert til kr 184 136.- eks. mva. / kr 230 170.- inkl. mva. (se vedlegg)

Takstmann B. uttalte deretter følgende i senere e-post av 14.9.23:

Taktekking

Det stilles spørsmål til dokumentasjon av nødvendigheten med å demontere yttertakets tekke/takstein.

Det var vel lekkasjen som avdekket resten av det vi blant annet beskrevet i rapporten vår, og dermed har trolig ikke takstmann som var ønsket fra Villaforsikringen håndtert spørsmål rundt brannsikringen, som altså senere ble et forhold. Om saken kun dreide seg om lekkasje, av mindre omfang, er vi enige i at man kun hadde hatt behov for partiell utbedring av årsaken til lekkasjen, og dermed ville utskiftning av hele taktekke ikke står i stil med lekkasjens størrelse osv.

I og med at brannskille mellom bygningene ikke var ivaretatt, var det nødvendig og fjerne takstein i de område man skal utbedre disse forhold. For å utbedre brannsikkerheten må man også fjerne undertaket etter at man har fjernet steinleker og sløyfer på yttertaket. Ved utbedring av brannskille på begge sider av gavlveggene, fører til at man må ta av takstein for de areal man må utbedre med brannhemmende plater, men i tillegg må man også fjerne mer areal for faktisk tilkomst til det man må utføre i sammen sak.

Kjøper har også fremlagt en e-post av 12.9.23 fra elektroinstallatør H.:

Alder på kabelen påvirker normalt ikke effekten i varmekabelen. Her er installert flate effekt for lav i forhold til anbefalinger gitt av varmekabelprodusenter for gitt type rom. Varmekabelen gir her ujevn varme i gulvet og har områder hvor det ikke er lagt varmekabel i det hele tatt. Dette er merkbart når man går på gulvet.

En riktig installert varmekabel fordeles likt på arealet som skal varmes opp og gir således en jevn temperatur i hele arealet som er oppvarmet.

Om varmekabelen er lagt av ufaglærte vil bare være spekulasjon, men det vil være å anta basert på målt temperatur i gulvet.

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger og takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten og at det foreligger en vesentlig mangel for de anførte forholdene. Reklamasjonen var fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, erstatning for takseringskostnader og advokat, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12, 4-14, og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøpers krav var bortfalt ved passivitet/for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. I alle tilfeller var forholdene ukjent for selger, og det forelå heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Flere av forholdene var ikke tilstrekkelig dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Sekretariatet bemerket bl.a. at flere av forholdene var mangelfullt dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for å avvise sakene etter vedtektene punkt 4.1. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Vi vil i den anledning kort bemerke at saken fremstår mangelfullt dokumentert på flere punkt. Særlig må vi ta hensyn til at vår vurdering utelukkende er begrenset til skriftlighet slik at vi ikke har mulighet til å belyse faktum ytterligere. For det første må det fremheves at det er fremlagt en rapport fra bygningsforsikringen som viser mulig lekkasjepunkt, men ingenting om nødvendige tiltak. Det kan følgelig ikke uten videre legges til grunn at det var tvingende nødvendig å bytte tekkingen i sin helhet nettopp for å utbedre et lekkasjepunkt. Mye mulig var dette nødvendig, men dette er dessverre mangelfullt dokumentert. For det andre synes det uklart basert på dokumentasjonen hvorvidt det foreligger et avvik som fordrer utbedring også knyttet til varmekablene. Hvorvidt effekten er merkbart for lav for kabler av en slik alder fremstår usikkert og vil påvirke videre vurderinger etter avhendingslovens bestemmelser. For det tredje må det nevnes reklamasjonsprosessen, hvor kjøper synes å ha reklamert på utettheter ved taket, men vi kan ikke se at reklamasjonen 11.9.20 omfatter avvik fra brannkravene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Forholdet ble dokumentert i rapport av 8.7.22, men mulig først gjort gjeldende som mangel ved brev av 21.12.22. Om unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til hjelp vil imidlertid bero på en helt konkret vurdering av om selger eller medhjelpere som takstmannen er sterkt å bebreide. Kjøper har her vist til takstmannens vurdering av brannskillet i tilstandsrapporten, men det er ingen holdepunkter i fremlagt dokumentasjon som gjør at vi kan foreta en forsvarlig vurdering av omstendighetene på befaringsstidspunkt tilsier at vurderingen må anses "grovt aktlaus, uærleg, eller for øvrig handla i strid med god tru", ref. tredje ledd.

For forholdene vedrørende skjeggkre og varmekabler blir det ellers et spørsmål om hendelsesforløpet i saken kan medføre ulovfestet passivitet, men også på dette punktet bør saken belyses nærmere.

Nemnda har funnet vurderingen av avvisningsspørsmålet vanskelig, men har under tvil kommet til at det er forsvarlig å treffe en realitetsavgjørelse i saken.

Nemnda viser for det første til at reklamasjonen av 11.9.20 ikke omfattet avvik ved brannkravene, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Den gjaldt utett tak, og det skriver også kjøper i sin e-post den 22.11.20. Ifølge takstrapporten av 8.7.22 ble brannskille-avviket oppdaget og (delvis) utbedret i forbindelse med utbedringen av taklekkasjen i desember 2020. Dette følger også av fakturaene fra takentreprenøren, som er datert 14. og 16.12.20. Kjøper har heller ikke bestridt at forholdet ble oppdaget på dette tidspunktet, jf. brev til Finansklagenemnda av 13.3.23. Når forholdet først ble gjort gjeldende som en mangel ved brev av 15.7.22, er det i henhold til nemnds- og rettspraksis for sent fremsatt. Det bemerkes i denne sammenheng også at i tillegg til at fakturaer ikke ble fremlagt for foretaket før rundt 19 måneder etter utbedring, ved brev av 21.12.22, ble verken skaderapport av 28.8.20 eller oppdatert skaderapport av 18.11.21 oversendt foretaket tidligere. Foretaket ble således ikke orientert om en pågående prosess med bygningsforsikringen, eller at utbedring var igangsatt.

Per i dag kan nemnda heller ikke se at det er lagt frem dokumentasjon som tilsier at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse for avviket ved brannkravene. Det at avviket ifølge takstrapporten av 8.7.22 først ble oppdaget ved "*innsyn i takkonstruksjonen*" ved takutbedringen taler for at takstmannen uansett ikke har opptrådt kvalifisert klanderverdig. Nemnda er dog enig med sekretariatet i at dette kan stille seg annerledes med en bredere bevisføring omkring takstmannens aktsomhet.

Nemnda kan videre ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger fra selgersiden etter avhl. § 3-7 eller uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Dette gjelder verken for varmekablene (som avgir varme, men mindre enn forventet), skjeggkre (lite belyst) og for lekkasjeprosblematikken (fremstår som en skjult mangel).

Det blir for nemnda derfor spørsmål om det kumulativt sett foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en samlet helhetsvurdering mener nemnda at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Kvantitativt kan nemnda vanskelig legge til grunn at det var nødvendig å bytte hele taktekingen for å utbedre ett lekkasjepunkt. Dette underbygges, slik nemnda ser det, av takstmann B.s uttalelse av 14.9.23, om at taket ble skiftet av en annen grunn – nemlig for å ivareta brannskillet. Dette forholdet er det som nevnt reklamert for sent over. Selv om forholdet helt eller delvis likevel skulle inngå i vesentlighetsvurderingen, er det ikke grunnlag for prisavslag for dette. Når det gjelder varmekablene, må vurderingen av forventningsavviket ta utgangspunkt i at varmekablene faktisk virket – men hadde lavere effekt enn det kjøper forventet. Heller ikke her vil kostnaden knyttet til full utskiftning dermed kunne bringes inn i vesentlighetsvurderingen. Endelig viser nemnda til at skjeggkre-sanering og kostnaden til lekkasjepunktet i liten grad er konkretisert. Dermed har nemnda falt ned på at det totalt sett ikke foreligger noe åpenbart eller markant avvik fra hva kjøper kunne forvente i saken etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda understreker, som sekretariatet, at passivitetsbetraktninger også kan være aktuelle i saken. Det vises her bl.a. til innsigelsene fra foretaket i brev til nemnda av 18.9.23. Det er for nemnda imidlertid ikke nødvendig å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gir medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).