

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-886

5.12.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Feil ved takrenner – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 2,91 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.19. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om ny takteking utført av faglærte i 2019. Etter overtakelsen oppdaget kjøper problemer med takrenner, og at det samlet seg vann på altanen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Foretaket avslo kravet, og viste i hovedsak til at forholdet var ukjent for selger, og at kostnadene var påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 43 005.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet på Vestlandet oppført i 1957.

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

Felleskostnad

... Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra sameie etc. kan medføre en økning i fellesutgiftene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

Standard

... Denne fine 3-roms leiligheten har en nydelig beliggenhet på populære ... Her kan du bo sentralt, men likevel tilbaketrukket fra byens støy. Leiligheten har fine kvaliteter og fantastisk utsikt.
... Herfra har du adkomst til privat balkong på 3,3 kvm.

I forbindelse med salget ble det innhentet en eierskifterapport, hvor det fremgikk følgende:

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

... For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholds mangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i adkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Ny takteking i 2019.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2016. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Nei"

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av faglært"

Firmanavn: "Taktekker F., se vedledd."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Fjerning av skiferhelle ved 18 meter møne, ca 62 stk, samt montering av 18 meter mønebeslag. Fjerning av antenne på møne. Oppgradering av 2 skorsteiner ved pussing, grunning og vanntett slemming, samt ny krage i Wakaflex og tilhørende reifbeslag. I tillegg oppgradering av 3 takhetter. Mai 2019"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,91 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.19.

Like etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra taket, at det samlet seg vann på altanen, og det ble reklamert overfor foretaket den 11.9.19. Kjøper har fremlagt en video av hvordan vannet rant ned på altanen ved regnvær.

Ifølge kjøper ble avviket utbedret, og kostnadene fordelt mellom seksjonseierne. Det ble i den forbindelse fremlagt fakturaer datert i perioden 24.8.21 til 27.8.21, på totalt kr 215 027 inkl. mva. Fra fakturaene hitsettes:

Reparasjon av taktrenne iht. avtale.

... Skiftet råteskadet treverk mot kisten, samt ny papp.

... Tilbakemontert løse skifersten.

... Produsert og montert beslager utenpå bord på kiste.

... Festet bord for å skrue renne på.

Byttet ut råde i undertak/ konstruksjon.

Demontert/ remontert nødvendig skifer mm

Ifølge kjøper utgjorde deres andel av utbedringskostnadene kr 43 005.

Foretaket har beskrevet følgende om selgers kunnskap:

Selger påpeker at han bodde i leiligheten 2 år og 7 måneder ikke vært et gjennomgående problem med verken oppsamling av vann på altanen eller problem med takrennene. Det har kun vært et tilfelle av oppsamling av vann på altanen. Dette skjedde under et ekstremvær i (Sted) natt til 26 september 2018 (...).

Det ble også fremlagt følgende forklaringer fra selger:

Jeg har ikke kjennskap til det som nevnes utenom den ene dagen hvor det i (Sted) var uvær med masse nedbør, og sluket ble tett som resulterte i oppsamling av vann på verandaen, viser til tidligere mailer for eksakt dato.

Vedrørende takbilder, usikker hva jeg skal kommenterer men ser det renner vann i takrenner slik det skal gjøre. Og på videoene ser jeg det regner mot balkong/terrassen. Vedrørende sms korrespondanse, prøver jeg å informere om det som jeg ble fortalt når jeg tok over leiligheten, og sameiet også fortalte meg, nemlig at man må passe på sluket er åpent, så det ikke fylles med vann på veranda når det er store regnmengder. Og jeg har ikke hatt noe problem så lenge sluket har vært åpent og rent for bladet etc.

Kjøper har fremlagt et notat fra et sameiermøte hvor det sto at en annen sameier ville fremme et regresskrav mot selger for "*en vannskade i 2018*". Notatet var udatert, og forslaget ble ikke vedtatt av sameiet. Det ble også fremlagt en kommentar fra denne sameieren. Kjøper har også fremlagt flere e-poster fra styreleder.

Foretaket har fremlagt e-postkorrespondanse mellom sameierne datert 14.3.-17.4.19.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger kjente eller måtte ha kjent til forholdet. Vannet rant ned på altanen som en foss på en svært merkelig og avvikende måte, som utvilsomt var tegn på at noe var galt. Avviket måtte vurderes i lys av totalkostnadene, og selger skulle ikke få en tilfeldig fordel ved at de øvrige seksjonseierne gikk med på å dekke utbedringskostnadene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for kjøpers andel av utbedringskostnadene på kr 43 005, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger har ikke kjent til det påberopte forholdet, og foretaket stilte seg uforstående til at det basert på den fremlagte videoen skulle være utvilsomt at noe var galt. Det var ikke dokumentert noen lekkasje, og det fremsto som at bygningen hadde behov for vedlikehold av takrenner med nedløp. Boligen var eldre og fasaden hadde utbedringsbehov, og kostnadene måtte anses påregnelige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet la til grunn at det ikke forelå mangelsansvar, da det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdet, og det var heller ikke dokumentert et tilstrekkelig vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner det klart at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken og viser her til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-7 har sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt fra selgers side. I begrunnelsen fremkommer følgende:

Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til forholdet, utover at det ved én anledning ved ekstremvær samlet seg vann på altanen som følge av tett sluk. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet utover det erkjente, se bl.a. FinKN 2017-773.

Sekretariatet forstår det slik at kjøper anfører at enhver må forstå at noe er feil på bakgrunn av hvordan vannet faller ned på altanen ved regnvær, slik det fremgår av den fremlagte videoen.

Etter vår oppfatning kan vi imidlertid ikke se at det som fremgår på videoen tilsier at enhver måtte forstå at noe var galt med tak og takrenner. Vi forstår det slik at leiligheten ligger i øverste etasje, og at altanen ikke har takoverbygg. Det må dermed anses normalt at noe vann faller ned på altanen ved regnvær.

Vi ser riktignok at vann som treffer taket normalt vil renne ned i takrenner, slik at mindre av dette vannet i utgangspunktet vil falle ned på altanen. Dette avhenger imidlertid også bl.a. av om takrennene er renset og fri for blader og smuss, og av omfanget av nedbøren.

Dersom takrennene er fullere av blader og annet smuss, vil de i mindre grad klare å ta unna alt vannet ved store nedbørmengder. Videre vil det ved mye nedbør kunne havne mer vann på altanen enn ved lettere regnvær. Etter sekretariatets oppfatning fremstår det på videoen å ha vært kraftigere regnvær, og sekretariatet kan ikke se at enhver måtte forstå at noe var galt eller unormalt som følge av at vannet falt på den aktuelle måten ved nedbør av et slikt omfang.

Vi bemerker videre at saken er svært begrenset dokumentert, hvor kjøpers krav i all hovedsak baserer seg på kjøpers egen forklaring. Herunder er det ikke fremlagt noen sakkyndig vurdering av skadeårsak eller skadeomfang, eller fremlagt noen bilder eller annen dokumentasjon som kunne bidratt til å belyse hvor fremtredende forholdet var – utover den omtalte videoen. Det er heller ikke belyst om takrennen var fri for blader og smuss ved den fremlagte videoen, uten at vi har funnet dette avgjørende for vår vurdering.

Basert på den fremlagte dokumentasjonen kan vi dermed ikke se at det må anses sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til forholdet utover det erkjente. Vi kan heller ikke se at selger hadde opplysningsplikt om at det ved ett tilfelle med ekstremvær samlet seg vann på altanen, hvor selger har opplyst at dette bl.a. skyldtes at sluket ble tett.

Vi forstår det slik at problemet med vannansamling ikke var til stede utenom ved midlertidig tilstopping av nedløp, og fjerning av blader og smuss i sluket må anses som vanlig vedlikehold.

I etterkant av sekretariatets vurdering er det inngitt både nemndsansmodning og utvekslet ytterligere korrespondanse mellom kjøpers advokat og foretaket. Flere av anførselene egner seg imidlertid best for umiddelbar bevisføring. Slik saken er skriftlig dokumentert finner nemnda ikke at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at kjøper har holdt tilbake opplysninger om en konkret feil eller skade ved takrennen. Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets begrunnelse og konklusjon om at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).