

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-990

4.11.2024

Protector Forsikring ASA

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

Lekkasje fra veranda – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 2017 ble solgt "som den er" for kr 9,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.21. Boligen ble markedsført med høy standard, og det ble ikke informert om feil ved balkonger/terrasser, som ble vurdert til TG 0. I november 2023 reklamerte kjøper over vanngjennomtrenging fra verandaen over boligens carport. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger verken kjente eller måtte ha kjent til forholdet, samt at forholdet ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 56 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved veranda, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 2017.

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

SMAKFULL OG INNHOLDSRIK ENEBOLIG FRA 2017 MED HØY STANDARD. (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BALKONG/TERRASSE - TG 0

(...)

Type Altan

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert vesentlige forhold med behov for tiltak.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. terrasse/fasade, hadde selger krysset av "nei". Selger informerte ellers om at et navngitt firma hadde oppført delvis overbygg på veranda med levegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.4.21, og avtalt overtakelse 28.5.21.

Den 8.11.23 reklamerte kjøper over vanngjennomtrenging fra verandaen over carporten på forsiden av boligen. I reklamasjonsbrevet sto det bl.a. at:

I høst observerte vi drypp fra fritthengende takterrasse over carport og ned på vår bil. Vi åpnet terrassebord og fant at det samlet seg store mengder vann på terrassen. Se vedlagt uttalelse fra takstmann. Fra vi avdekket skaden tok det oss en måned å få på plass en fagperson til å vurdere forholdet. Vi varslet imidlertid selgerne tidligere i oktober.

Det ble lagt frem en skaderapport utarbeidet av byggmester L.:

Beskrivelse av reklamerte/ påberopte forhold:

- vannansamling på terrasse
- drypp/lekkasje fra terrasse
- fukt/fuktmerker på kledning/panel på underside av terrasse

Den 16.12.23 opplyste kjøper at de hadde fått et pristilbud på kr 40 000 for utbedring av skaden.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har videre vært i kontakt med selgersiden, som opplyser at de hverken har hatt kjennskap til eller problem med de nå påreklamerte forhold. Selger bodde i boligen fra 2017 til 2021. At kjøper avdekker forholdet først 2 år 3 måneder etter overtakelse, sannsynliggjør videre at dette ikke er et forhold som selger har hatt kjennskap til.

Kjøpersiden har anført at forholdet må ha blitt avdekket av selger ved dårlig vær. Med dette resonnement burde i så fall kjøper også ha avdekket forholdet på et tidligere tidspunkt.

Kjøper har kommentert følgende:

Takstrapport fastslår at terrassen er bygget slik at vannet ikke heller mot dreningerssluk. Det er ingen kjente opplysninger om eller forhold som tilsier at dette kan ha sin årsak i annet enn feil ved bygging. Takstselskapet kan ikke gjøre annet enn å konstatere denne feilen, og det er vanskelig for oss å forstå hvordan vi kan dokumentere dette nærmere.

Det fremgår av takstrapporten at endelig skadeomfang ikke kan konstateres før rekkverk, terrassebord mm. er fjernet, og man ser hvilken skade vann gjennomtrengningen har med medført. Protector skriver i sitt brev av 18.12.23 vi ikke må påstarte utbedring av eventuelle skader før de eventuelt har tatt stilling til kravet, da det kan medføre at vi mister våre rettigheter i henhold til avhendingslova og selgers rettigheter til å utbedre skaden. Det er dermed umulig for oss å gi en nærmere konklusjon på skadeomfanget. Protector står fritt til å sende egen takstmann for å konkludere nærmere på dette punktet. Det bemerkes at foreliggende takstrapport medførte en kostnad på 3.500kr. (...)

Det anføres fra vår side at skaden har sin årsak i feil ved bygging, og at takstrapporten tilstrekkelig dokumenterer dette. Det er ikke sannsynlig at forholdet har andre årsaker, og vi legger derfor til grunn at vannet har drenert feil siden byggeår. Feildrenering blir synlig i etterkant av vær og vind, ved at den drypper ned på bilen og renner mot sluk på gårdsplassen. Ved nærmere inspeksjon av taket over carporten, ses vannskaden i treverket.

Vi bestrider ikke at forholdet kan ha vært vanskelig å oppdage, men ila selgernes eieperiode på fem år (2017-2021) må de etter vår vurdering ha blitt kjent med det. Enten ved dryppet ned på bil og videre til sluk, eller ved å se ansamling av vann under terrassebordene ifbm vedlikehold av terrassen. Til sammenligning ble vi kjent med forholdet etter ca. to år. Det foreligger ingen rimelig grunn som tilsier at selger ikke skulle ha blitt oppmerksom på det. (...)

I ettertid har kjøper sendt inn en uttalelse fra firmaet som skulle gjennomføre utbedringen. Firmaet hadde funnet ut at utbedringsarbeidene ble mer omfattende enn antatt, og oppga kostnader på kr 52 500 inkl. mva., med forbehold om økte kostnader hvis vannskadet kledning måtte skiftes.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at verandaen var feilkonstruert slik at vann ikke rant mot dreneringsluket, og at forholdet ble synlig

ved nedbør og vind. Selger måtte ha sett at vann dryppet ned på bilen og videre til sluket, og/eller at det var vannansamling under terrassebordene.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 52 500, samt for sakkyndigkostnader på kr 3 500.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ikke kjente til forholdet, og at forholdet ikke kunne ha vært lett å oppdage når kjøper først oppdaget det etter 2 år og 3 måneder. Dersom forholdet faktisk hadde vært lett synlig, burde kjøper avdekket det på et tidligere tidspunkt. Videre foreligger det ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet lekkasje fra en veranda. Boligen er oppført i 2017.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Det er på det rene at selger kan identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapport til bruk i salgsarbeidet, jf. bl.a. Rt. 2001 s. 369, FinKN 2018-648, FinKN 2017-055 og FinKN 2013-168.

Takstmannsidentifikasjon forutsetter at takstmannen "kjente eller måtte kjenne" til de aktuelle forholdene. Med henvisning til bl.a. FinKN 2019-274 og FinKN 2017-345 er terskelen for å konstatere takstansvar høy, og det uttales i Rt. 2001 s. 369 at vilkåret "måtte" også i relasjon til takstmannen skal forstås som et krav om grov uaktsomhet.

Sekretariatet vil først påpeke at den fremlagte skaderapporten er særdeles kortfattet, slik at den nærmest virker ufullstendig. Det er kun gitt en kort trepunkts oppsummering av de anførte feilene, og tatt inn et bilde som det er vanskelig å tyde. Vi er enige i foretakets innvending om at skadebildet du har beskrevet ikke fremgår av skaderapporten. Vi finner riktignok ikke grunn til å tvile på din beskrivelse av skaden, men bemerker at det er en klar svakhet ved rapporten at den ikke redegjør nærmere for skadeårsak, skadeutviklingstid, synbarhet, utbedringsbehov eller utbedringskostnader.

Vi har ellers sett at dere har oppfordret foretaket til å rekvirere en takstmann. Foretaket har imidlertid ingen plikt til å innhente skadetakst, og det påhviler i utgangspunktet dere som kravstillere å sannsynliggjøre kravet deres, samt bakgrunnen for det.

Selger har benektet kjennskap til de påreklamerte feilene og manglene, og sekretariatet kan ikke se at det er konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selgers forklaring ikke stemmer. Vi vil understreke at det generelt er vanskelig å foreta inngående troverdighetsvurderinger ved en rent skriftlig saksbehandlingsform, jf. bl.a. FinKN 2024-657 og FinKN 2022-970.

Slik saken er dokumentert, kan vi heller ikke legge til grunn at selger "måtte" ha kjent til feilene og manglene. Vi bemerker at det i alminnelighet er vanskeligere for kjøperen å sannsynliggjøre at mangler må ha vært lett synbare eller merkbare for selgeren, når kjøperen selv bruker lang tid på å avdekke mangelsforholdet. Den sene avdekkelsen kan tvert imot gi et signal om at forholdet har vært vanskelig å oppdage. I denne saken gikk det mer enn to år før dere oppdaget feilene, og det er heller ikke lagt frem bilder, fagkyndiguttalelser eller andre bevis som underbygger at feilene var lett synbare for selger. Selv om det i og for seg kan virke rimelig å anta at problemet skyldes en feilkonstruksjon fra oppføringsåret, kan det likevel ikke utelukkes at konkrete forhold ved verandaen har gjort problemet mer merkbart med tiden.

Sekretariatet har også vurdert om den bygningssakkyndige takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten "måtte" ha kjent til problemene, men kan ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for dette i sakens faktum. Som påpekt ovenfor, er det mange uklarheter i sakens faktum, og det er kun den grove uaktsomheten fra takstmannens side som selgeren identifiseres med etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet må vurdere saken slik den er dokumentert for oss, og på bakgrunn av sakens dokumenter er det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst for nemnda, som har skriftlig saksbehandling og følgelig vurderer saken på bakgrunn av sakens dokumenter, er det ikke sannsynliggjort at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsanmodningen av 5.9.24, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).