

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-105

12.2.2018

AmTrust Europe Limited

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

Kondensproblematikk — diskusjoner om vedlikeholdsbehov i sameiet før salg — avhl. § 3-7.

En leilighet fra 1975 i Ski kommune ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper 30.9.16. Første vinter etter overtakelsen, fikk kjøper problemer med kondens på leilighetens yttervegger. Kjøper kontaktet styreleder som opplyste at dette var en kjent problematikk i sameiet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om forholdet. Selskapet avviste ansvar da selger verken hadde kjent til at dette gjaldt samtlige leiligheter, eller at sameiet skulle bekoste ny etterisolering. Uansett var det ikke upåregnelig at det kunne påløpe kostnader til reparasjoner og oppgraderinger av et bygg fra 1975. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader inkl. egenandel kr 24.823, i tillegg husleieøkning på kr 92 per måned.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som en følge av mangelfulle opplysninger om kondensproblematikk, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle eiendommen er en 3-roms selveierleilighet beliggende i toppetasjen i et bygg fra 1975 i Ski kommune.

Før salget, den 21.3.16, ble det fremsatt forslag til vedtak i sameiermøtet fra to sameiere om at styret måtte få fullmakt til å leie inn konsulenthjelp for å utarbeide langtidsplaner i forhold til oppgradering av bygningsmassen. Aktuelle tiltak kunne blant annet være etterisolering og ventilasjon. Forslaget ble behandlet i styremøte den 4.4.16. Den 18.4.16 fattet sameiermøtet følgende vedtak:

Sameiermøte konstaterer at styret viderefører arbeidet med sentrale vedlikeholdstiltak i Sameiets fellesområder og bygninger. Sameiermøtet vil påpeke at dette er viktig i tiden framover og at det gis god informasjon og holdes god kontakt med sameierne gjennom husmøter, sameiermøter og ved skriftlig kommunikasjon.

I forbindelse med salget av leiligheten samme år, fylte selger ut egenerklæringsskjemaet den 22.6.16. Det ble opplyst at selger kjøpte leiligheten i 1987. Videre ble det opplyst at selger verken kjente til at det var eller hadde vært sopp eller råte i leiligheten eller at det forelå vedtak eller forslag til vedtak som ville føre til økte felleskostnader eller fellesgjeld.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det blant annet opplyst at det var svak kapasitet på ventilasjonsanlegget (TG 2). Om bygget, ble det opplyst at ytterveggene var av betong forblendet med trekledning og fasadeplater. Utvendige forhold ble ikke vurdert i rapporten.

I salgsprospektet ble leiligheten omtalt som flott, romslig og moderne, og at leiligheten fremsto som godt vedlikeholdt samt at den var oppgradert og påkostet i de senere år. Prisantydning var

kr 3,2 mill. Vedlagt prospektet fulgte kopi av vedtektene hvor det blant annet fremgikk at utvendig vedlikehold påhvilte sameierne i fellesskap.

Leiligheten ble solgt som den var for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 14.7.16. Ved kontraktsignering, ble kjøper forelagt kopi av innkalling til sameiermøte den 18.4.16 og referat fra dette møtet. Overtakelsen fant sted den 30.9.16.

I januar 2017 oppdaget kjøper fukt på ytterveggene på begge soverommene og kontaktet styreleder. Styreleder var på befaring og uttalte ifølge kjøper at dette var et kjent problem i sameiet. Videre måtte kjøper sørge for at lufterventiler og dører var åpne, at det var på tilstrekkelig varme og at det ikke ble møblert mot yttervegg.

Kjøper reklamerte til selskapet den 13.3.17. Kjøper opplyste at det var oppdaget fuktskade/mugg på gulvlister, fukt på innvendige vegger og vindu, avflassing av maling på vinduer og bobler på tapet. Kjøper opplyste at fuktproblemene hadde utviklet seg til tross for at kjøper hadde fulgt rådene til styreleder. Kjøper opplyste også at sameiermøtet skulle behandle forslag om isolering/utbedring av alle yttervegger våren 2017.

Kjøper mottok innkalling til ekstraordinært sameiermøte datert den 2.5.17 hvor det fremgikk at sameiermøtet blant annet skulle behandle sak om etterisolering og vindtetting av yttervegger samt kostnader og finansiering knyttet til dette. Sameiermøtet hadde drøftet dette på sameiermøte i 2016 og at saken skulle sluttbehandles i ekstraordinært sameiermøte i 2017. Videre fremgikk det også at styret vedtok den 27.4.17 å øke husleien med 3,5 % gjeldende fra 1.7.17. Fra innkallingen hitsettes:

Ytterveggene og gulvene i 1. etasje er dårlig isolerte, noe som gir energitap og høyere oppvarmingskostnader for de som bor i leilighetene. Ytterveggene er i tillegg utette slik at luft utenfra trenger gjennom veggene. Målinger som er gjennomført i et utvalg av leilighetene, har gitt utilfredsstillende resultater. I tillegg er ventilasjonsviftene som er felles for alle leilighetene, gamle og modne for fornyelse med moderne reguleringsmuligheter. I tillegg tilbys den enkelte sameier å montere et individuelt ventilasjons- og varmegjenvinningsopplegg i sin egen leilighet for egen kostnad. Montering av slike individuelle anlegg samordnes i tid med de øvrige arbeider av praktiske og kostnadmessige hensyn.

Husleieøkningen utgjorde kr 92 per måned for kjøper. Sameiermøtet vedtok den 16.5.17 at sameiet blant annet skulle etterisolere gav- og frontvegger. Styret fikk fullmakt til å oppta et lån på inntil kr 4,5 mill. i den forbindelse samt at hver sameier måtte innbetale en egenandel på kr 5.000.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Vi mener fortsatt at dette var opplysninger om planer som skulle skje i framtiden. Da vi ikke hadde disse problemene i vår leilighet, var dette noe vi ikke la spesielt vekt på.

Alt dette er planer og ikke vedtak. Var ikke i våre tanker da vi skulle selge leiligheten.

Kjøper betalte kr 4.198 for ny Flexit-vifte, egenandelen på kr 5.000 for utvendig etterisolering den og kr 15.625 for innvendig etterisolering av yttervegg.

Kjøper fremla uttalelse fra styreleder datert den 19.12.17:

Det har vært kjent i X sameie over lengre tid at veggene i byggene har vært dårlig isolerte og dels svært trekkfulle. Dette har styret og andre vært åpne på over tid. Det er drøftet på husmøter, drøftet i to sameiermøter der referatet er delt ut til alle sameierne i tillegg til skriftlig informasjon som er delt ut til alle. Nevner også at mange sameiere har tatt opp disse forhold direkte med styrerepresentantene. Betongveggene har ikke vært med i det felles opplegget p.g.a. kostnadshensyn og tekniske løsninger. Derfor har det vært opp til den enkelte eier av leilighetene å vurdere løsninger for å redusere varmetapet med forbedret etterisolering av disse veggene. Fuktighet og muggdannelser på innerveggene har dokumentert

behovet for etterisolering av betongveggene også. Nevner at etterisoleringen av vegger har i 2017 beløpet seg til nesten fem mill. kroner.

...

Referatene fra Sameiermøtene inneholder kun vedtak, ikke referat fra drøftinger i møtene. Saken ble grundig drøftet i møtene i 2016 og 2016 samt informasjonen delt ut til alle i postkassene. Men jeg kan bekrefte, det samme kan bl.a. S og M, at behovet for etterisolering er drøftet i flere år.

Kjøper opplyste at det i tillegg var behov for montering av ytterligere 3 ventiler på yttervegg enn det som allerede var blitt montert.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om leilighetens tilstand og påpekte at selger kjente til at det var behov for å etterisolere ytterveggene.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet har vist til at etterisolering var et tema på sameiermøtet kort tid for salget, men at selger ikke viste at dette gjaldt samtlige leiligheter og at samtlige sameiere måtte betale for dette. Videre var det ikke upåregnelig at det kunne påløpe kostnader til reparasjoner og oppgraderinger av et bygg fra 1975.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, traff sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse om at klagen ikke kunne føre frem, jf. bl.a. FinKN-2012-537 og FinKN-2012-538.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper oppdaget omtrent tre til fire måneder etter overtakelse av leiligheten fuktskader som følge av kondensproblematikk. Nemnda bemerker at for at det skal foreligge en mangel etter denne bestemmelsen, kreves det etter praksis klare og konkrete bevismessige holdepunkter for at selger hadde eller måtte ha kjennskap til det kjøper anfører at han har tilbakeholdt opplysninger om. Nemnda viser i denne forbindelse til at det er kjøper som har bevisbyrden for at selger hadde den nevnte kunnskapen.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til, verken at det var kondensproblematikk i leiligheten, eller at det var behov for å gjøre etterisoleringstiltak på sameiets bygningsmasse, jf. avhl. § 3-7. For så vidt gjelder fuktproblematikken i leiligheten, kan det synes påtagelig at denne oppdages så vidt kort tid etter overtakelsen. Det foreligger imidlertid ikke opplysninger i saken som tyder på at problemet har pågått over lengre tid, og nemnda finner — slik saken er opplyst, og under henvisning til at saksbehandlingen for nemnda er skriftlig — ikke å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til at leiligheten hadde problemer med fukt.

Det er på det rene at det på sameiermøtet i april 2016 — altså før salget — ble truffet vedtak om at styret skulle videreføre *"arbeidet med sentrale vedlikeholdstiltak i sameiets fellesområde og bygninger"*. I denne forbindelse ble det understreket viktigheten av at det ble gitt *"god informasjon og holdes god kontakt med sameierne gjennom husmøter, sameiermøter og ved skriftlig kommunikasjon"*. Kjøper var kjent med denne dokumentasjonen da kjøpekontrakten ble signert. Nemnda bemerker at vedtaket fra sameiermøtet i april 2016 omhandler generelle vedlikeholdstiltak i sameiet, og nemnda kan ikke se at det ved vedtaket var truffet beslutning om konkrete etterisoleringstiltak på sameiets bygningsmasse. Nemnda viser videre til at det fremgår av innkalling til ekstraordinært sameiermøte i mai 2017, at *"etterisolering og vindtetting av yttervegger med mer ble drøftet første gang i Sameiermøtet 2016, i skriftlig informasjon til*

sameierne den 6. desember 2016 samt drøftet i ordinært Sameiermøte 2017". Kjøpekontrakten i denne saken ble signert 14.7.16 — altså før den skriftlige dokumentasjonen som ble sendt ut i desember 2016 og sameiermøtet i mai 2017. Når det gjelder drøftelsene på sameiermøtet i 2016, er det ikke redegjort for disse ut over det vedtaket som der ble truffet, jf. nemndas merknader over. Nemnda kan etter dette — dog under noe tvil — ikke se at det, slik saken er opplyst, er konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var behov for etterisoleringstiltak på sameiets bygningsmasse.

Det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).