

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-656

28.9.2018

Protector Forsikring ASA

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

Avvik fra brannforskrift – avdekket før overtakelse – "ny skade"? – avhl. § 3-1.

En leilighet i Trondheim oppført i 1914 ble solgt "som den er" for kr 3 750 000. Etter budaksept ble det gjennomført branntilsyn i bygården, og det ble avdekket flere avvik. Kommunen ga før kjøpers overtakelse pålegg til sameiet om å utbedre feilene. Etter overtakelsen vedtok sameiet et låneopptak for å utbedre avvikene. Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-1, og viste til at avdekking av feilene og det etterfølgende pålegget tilsa at boligen ikke var overlevert i kontraktsmessig stand. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at det var tale om avdekking av eksisterende skjulte feil som kjøper etter kjøpekontrakten har overtatt risikoen for. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 84 000, samt forsinkelsesrenter.

Skriv tekst.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av avvik fra brannforskrift, jf. avhl. § 3-1.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1914. I prospektet fremgikk det bl.a. at:

Lave fellesutgifter

...

Sameiet har særdeles god økonomi med kr 296 172 på konto.

...

Faste, løpende kostnader

Kr 1 000,- pr. Mnd.

Fellesutgifter som inkluderer: Tv, Internett, felles husforsikring, strøm fellesareal.

...

Kommunale avgifter:

Kr 2 508 for 2. termin 2016. Kommunale avgifter betales i 4 terminer ifølge Trondheim kommune.

Kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen.

...

Sameiet opplyser at det er planlagt en oppgradering i bakgården med tak over sykkelstativ og en redskapsbod til snøfreseren. Sameiet vil dekke oppgradering med oppsparte midler, og vil derfor ikke medføre økte kostnader for kjøper.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?" hadde selger svart "nei", og bemerket:

T redningstjeneste IKS utførte tilsyn i leiligheten i 2014. Ingen avvik eller anmerkninger.

På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag som kunne medføre økte fellesutgifter hadde selger svart "*nei*". Egenerklæringsskjemaet var signert 20.9.16.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 750 000 ved kjøpekontrakt signert 20.10.16 og 27.10.16.

Den 7.11.16 ble det gjennomført branntilsyn i bygården. Selger, som på tidspunktet for tilsynet var styreleder i sameiet, deltok på befaringen. Fra brev fra brannvesenet til sameiet datert 10.11.16 het det bl.a. at:

(Bygården) er en eldre murgård med trebjelkelag. Typisk for denne typen bygninger er at de ofte har flere branntekniske svakheter, med hulrom, mangelfulle brannskiller og rømningsveier som ikke er i samsvar med dagens krav. På grunn av brannrisikoen i eldre bygårder har Trondheim bystyre vedtatt en lokal forskrift med formålet å øke brannsikkerheten. Som et ledd i det brannforebyggende arbeidet foretok Trondheim brann- og redningstjeneste IKS mandag 07.11.2016 et tilsyn med brannsikkerheten i (adresse). Vedlagt oversendes rapporten fra tilsynet.

Vi ber om tilbakemelding innen 13.01.2017, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1. ledd. Tilbakemeldingen skal inneholde en forpliktende handlingsplan/tiltaksplan med tidsangivelse for oppfølging av avvik angitt i tilsynsrapporten. Når tiltakene er utført, skal det kunne dokumenteres at sikkerheten i bygget er forskriftsmessig ivarettatt.

Brannvesenet påpekte bl.a. avvik i form av manglende brannskiller, utette rørgjennomføringer, og unødvendig lagring i rømningsveier.

Kjøper overtok boligen den 16.11.16. Etter overtakelsen ble det avholdt et sameiermøte hvor kjøper ble informert om tilsynsrapporten, og at sameiet planla å ta opp lån for å utbedre avvikene. På denne bakgrunn ble det den 7.7.17 fremsatt reklamasjon overfor selskapet.

Ifølge referat fra ekstraordinært sameiermøte den 31.8.17 ble det vedtatt en økning i fellesutgiftene til kr 1 300 fra 1.8.17, og til kr 2 000 fra 1.1.18. I tillegg til å benytte sameiets oppsparte midler, ble det tatt opp et lån på kr 300 000. Kjøpers merkostnader utgjorde kr 12 000 per år.

Ifølge selskapet ble selger først informert om tilsynet den 25.10.16. Selger var for øvrig ikke kjent med forhold som kunne medføre økte fellesutgifter.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar i medhold av avhl. § 3-1. Det ble vist til at pålegget ble gitt i perioden mellom budaksept og overtakelse. Pålegget måtte anses som en tilstandsending som medførte at boligen ikke ble overlevert i kontraktsmessig stand.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag på kr 84 000, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble i hovedsak anført at det var tale om skjulte avvik som var til stede ved salget, men som ble oppdaget før overtakelsen. Forholdet var dermed kjøpers ansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-1, og ga selskapet medhold. Det ble særlig vektlagt at det var tale om en eksisterende feil som også forelå på salgstidspunktet som ikke hadde materialisert seg i en ny skade. Det var etter sekretariatets syn ikke avgjørende at avdekkingen av de eksisterende feilene hadde ført til et pålegg fra kommunen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det sentrale spørsmålet i saken er om det aktuelle forholdet er å anse som en skjult feil som var tilstede ved besiktigelsen, og dermed *kjøpers* risiko, eller om forholdet må anses som "*skjulte feil*"

og svakheter (...) som gir seg utslag i nye skader før overtakelsen", som etter HR-2017-345-A er å anse som selgers risiko.

Sekretariatet har kommet til at forholdet – en økning i sameiets fellesutgifter som følge av et offentlig pålegg om utbedring av avvik etter branntilsyn – må anses som en form for skjult mangel som forelå allerede på tidspunktet for visning. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Sekretariatet har vært i en viss tvil i vurderingen, men har kommet til at forholdet ikke rammes av avhl. § 3-1. I vurderingen har vi funnet å legge til grunn at tilsynet avdekket eksisterende avvik som også forelå på salgstidspunktet. Vi kan dermed vanskelig se at dette kan anses som et nytt forhold som etter retts- og nemndspraksis innebærer en tilstandsending.

Nemnda er enig i dette, og kan tiltre sekretariatets vurdering. Pålegget om utbedring gjelder avvik som etter nemndas oppfatning må sies å ha foreligget allerede på visningstidspunktet. Det kan dermed ikke sies å foreligge en slik tilstandsending som etter rettspraksis er ansett som det sentrale vurderingstemaet i en situasjon som dette. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhl. § 3-1.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).