

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-531

25.6.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – pålegg om utbedring av peis – pipe/ventilasjon på takterrasse – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En loftsleilighet i Oslo etablert i 1985 i et bygg oppført i 1904 ble solgt "som den er" for kr 8,76 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.4.18, og overtatt av kjøper den 1.8.18. Boligen ble beskrevet som et "*penthouse*" med en privat takterrasse på 30 m². I forkant av kjøpet opplyste megler at pipa som var plassert på takterrassen ikke lenger var i bruk, at ingen av leilighetene var påkoblet denne, og at det dermed ikke var problemer med røyk. I salgsoppgaven ble det videre opplyst at sameiets taktekking skulle renoveres, og at kostnadene til arbeidet allerede var innbetalt. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om et tidligere pålegg knyttet til peisen som var utbedret. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at ventilasjonen til flere seksjoner i sameiet var påkoblet den gamle pipa på takterrassen, og at det fortsatt forelå avvik ved peisen fra tidligere kontroll fra brannvesenet. Videre vedtok sameiet at det ikke var nødvendig å skifte taket/tettesjiktet under takterrassen, da dette var fra 2014. Styret oppdaget imidlertid at taket manglet tilstrekkelig lufting, og løsningen som ble valgt var å installere luftepiper på kjøpers takterrasse. Kjøper anførte bl.a. at selger og megler hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger før salget. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert et verditap, og heller ingen opplysningssvikt knyttet til de anførte forholdene. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om tidligere pålegg ved peis og om pipen på takterrassen, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 350 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av pålegg om utbedring av peis, luftehatte på tak, og lukt fra skorstein på takterrasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken gjelder en toppleilighet etablert i 1985-87 med tilhørende takterrasse beliggende i et bygg oppført i 1904.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Penthouse (...) med privat takterrasse på 30 kvm – Flott utsikt og optimale solforhold - Sjarmerende vinterhage – Peis

...

Yttertak i trekonstruksjoner tekket med plater og papp. Det opplyses om at allerede betalt vedlikehold av bygget begynner fra mars neste år, vedlikeholdet omfatter: brannsikring, fasader og tak.

...

Ekstra ordinært sameie 09.08.2017 vedtok kapital innkalling på 5 millioner fra sameierne til vedlikehold av tak og fasade, advokatkostnader ifbm rettssaken i sameiet og for pålegg fra Brann- og redningsetaten. Alle sameierne har allerede innbetalt sine andeler. Oppussing av fasade og tak har planlagt oppstart våren 2018.

...

Allerede betalt vedlikehold av bygget begynner fra mars 2018, vedlikeholdet omfatter: brannsikring av fellesarealer, oppussing av fasader og det skal legges nytt tak.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd leiligheten siden 1998. På spørsmål om kjennskap til arbeider ved pipe og ildsted var det svart "ja", og bemerket:

Rehabilitering av piper utført i 2013. Pålegg om brannsikker beskyttelse rundt peis (35 cm). Utført.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter og arbeider ved tak og fasade var det på begge punkter svart "ja", og bemerket:

Terrasse med lekkasje ble erstattet med en ny terrasse bygget av fagmenn 2013-14. Ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten i 2014. Lekkasje i 2014. Sameiet vil legge nytt tak i 2018. Ombyggingen er allerede betalt av sameierne.

...

Byggverk bygget nye terrasser og karnapper i 2013 og 2014. Håndverksteknikk la nytt tak over deler av huset ved den samme tiden.

I forkant av salget stilte kjøper følgende spørsmål i e-post til megler den 8.4.18:

Spørsmål vedr. skorstein: Velter røyken ut av skorsteinen på terrassen? Selvsagt fyres det lite sommerstid, men om vinteren vil vel røyk treffe glassvinduene, og ev. lukt/gasser sige inn. Er røyk fra pipen et problem? Kan jeg få en tilbakemelding om dette?

Megler svarte følgende samme dag:

Pipeløpet for peisen er utenfor takterrassen. Det er en skorstein midt på takterrassen som er gammel ventilasjon. Det er ingen av leilighetene som er påkoblet denne i følge selger. Altså ikke et problem med røyk på terrassen :)

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 8 760 000 ved kjøpekontrakt datert 16.4.18, og overtatt av kjøper den 1.8.18. I overtakelsesprotokollen ble det bl.a. bemerket:

Varsel om at det mulig vil bli gjort gjeldende krav om prisavslag knyttet til pipehatter som kommer på terrasse, ev. mulig lukt fra pipeløp/pipe på terrasse, og at taket under terrasse ikke blir nytt i 2018 (men er fra 2014).

Senere gjorde kjøper gjeldende mangelskrav knyttet til bruken av skorsteinen, etablering av pipehatter og avvik ved peisen.

Det ble innhentet en uttalelse fra styreleder hvor det fremgikk at:

Pipe på terrassen i seksjon 18 er i dag i bruk til ventilasjon fra butikk og 5 leiligheter. Kjøkken.

Andre steder på taket er det pipeløp til peis, samt ventilasjon til toaletter.

Etter nærmere undersøkelser ble det avklart at det ikke forelå fyringsforbud på peisen, men det ble funnet et anmerket forhold fra tidligere tilsyn som ikke var endelig lukket. Det ble fremlagt tilsynsrapport datert 14.4.11, hvor det bl.a. fremgikk:

P1: Det gis fyringsforbud på mur peis i leilighet (...), oppg. B., inntil oppstillingskrav til murt peis er dokumentert.

Oppstillingskrav: Avstand til brennbart skal være min 47 cm mellom brennbart materiale og murverk eller 35 cm dersom det er brannhemmende plate mellom brennbart materiale og murverk. Trebjelkelag er i utgangspunktet ikke lov som fundament, dersom det ikke kan dokumenteres med beregninger at fundament kan bære vekten av peisen.

Ifølge SMS av 10.2.19 bekreftet styreleder at tilstandsrapporten etter tilsynet ble forelagt selger.

Kommunen opplyste bl.a. følgende i e-post datert 22.8.18:

Jeg har tatt en nærmere titt på saksoppfølgingen og nå funnet ut hvorfor/hvordan punkt P1 i vår tilstandsrapport ble lukket:

Med rapport fra videokontroll på skorsteinene sendte sameiet også svar på avvik i vår tilstandsrapport, i brev datert 31. oktober 2011. På punkt P1 skriver de at "Den gjeldende leilighet som har fått fyringsforbud av etaten, og det er understreket fra styrets side overfor seksjonseierne at det er et selvstendig ansvar å overholde dette og utbedre feil og mangler". Saksbehandler tolket da dette som at gjeldende seksjonseier vil selv ta ansvar for dette avviket og sørge for utbedring (det vil si dokumentere at fundamentet bærer vekten av peisen – det står i klar tekst hva forbudet gjelder). Dette kommer frem av saksbehandlers svar i brev av 1. desember 2012 der han skriver at "Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik med tallkode 3 (P1, J2, J3 og J4) (...) ligger innenfor en akseptabel tidsramme. (...) Det forutsettes i den forbindelse at avviket lukkes i samsvar med tilbakemeldingen." Her kan styret ha misforstått at vi fortsatt krever å se dokumentasjon som viser at avvikene er rettet. Men i slike tilfeller setter vi tillit til at den som er juridisk ansvarlig retter opp sine avvik og oppfyller sine lovmessige krav/plikter. For det er de som skal ha papirene i orden dersom noe skulle skje, ikke vi i etaten.

Det ble innhentet et pristilbud på kr 49 563 fra A. Takst for utbedring av peisen og avviket som var påpekt i tilsynsrapporten fra 2011.

Kjøper engasjerte eiendomsmegler S. for en verdivurdering av de anførte mangelsforholdene. Fra rapport av 17.10.18 hitsettes:

Undertegnede foretok en besiktigelse av angjeldende forhold i går.

Punkt 1: Vurdering av tap pga luftehatter montert på den private takterrassen. Fra før er det et pipeløp plassert på terrassen, det er nå satt opp 2 luftehatter i sort, en like ved den eksisterende pipen og en litt nærmere terrasse hjørnet. Foto vedlegges. Terrassen har da fått ytterligere 2 elementer som forstyrrer visuelt og selve møbleringen. Terrassen har vært meget i fokus markedsmessig og er meget viktig for prisen. Jeg vil anta at dette vil innebære et verditap rundt kr 50 000,- til kr 100 000,-.

Punkt 2: Opplyst at pipeløp på terrassen ikke i bruk, viser seg at ventilasjonsluft kommer ut fra pipa fra flere kjøkken nedover i etasjen og 1 næringslokale i 1.etg. Matlukt på terrassen, vil jo være negativt for bruk. Selv om jeg antar at det kanskje kun er i perioder på dagen, men folk bruker jo kjøkkenet sitt ulikt, og på ulike tidspunkt, så dette vil nok være periodevis sjenerende på dagen. Sikkert også avhengig av vindretninger. Kjøper har ennå ikke benyttet terrassen da hun ikke er flyttet inn, og har ikke høstet erfaring rundt dette. Jeg vil anta at dette kan utgjøre et verditap på rundt kr 100 000,- ved opplysning i forkant om ventilasjonsluften.

Punkt 3: Peisen og manglende godkjenning av den (det som er opplyst i selgers egenerklæring er rehabilitering av piper utført i 2013. pålegg om brannsikker beskyttelse rundt peis (35 cm) utført). Det viser seg ihht det opplyste at peisen ikke er meldt til brannvesenet, således er det et fyringsforbud på den inntil dokumentasjon/rapport foreligger om dens forskriftsmessighet. Dette er etter det opplyste fra kjøper en kostnad på ca kr 50 000,- (overslag ble fremvist meg). Videre vites ikke hvorvidt peisen må bygges om, det er derfor usikkerhet rundt eksisterende peis sin lovliggheit inntil dokumentasjonen foreligger som ev. kan bekrefte det motsatte. Det ble ikke opplyst noe om dette forhold før inngivelse av budet iflg. kjøper. Dette er en viktig informasjon som skulle vært inntatt skriftlig i salgsoppgaven. Jeg vil tro hvis det var opplyst om fyringsforbudet pga ovennevnte og dermed etablert en usikkerhet rundt den eksisterende utførelse av ildstedet, pluss selve kostnaden til å få peisens utførelse dokumentert, at budgivere ville kalkulert inn en risikosum i tillegg til selve rapporten, dvs at de ville ha lagt inn en fremtidig kostnad i området kr 100 000,- til kr 150 000,- til sammen.

Selskapet innhentet en uttalelse datert 18.2.19 fra eiendomsmegler M., hvor det bl.a. fremgikk:

Jeg har sett gjennom saken nå. Jeg må si at det er svært usikkert hvor stort verditap de ulike faktorene bærer. Nå kjenner jeg ikke til saken (annen megler solgte), men de nevnte punktene det reklameres på, er verdiforringende for leiligheten. Imidlertid er det vanskelig å endelig fastslå hvor stort omfang dette er og det blir bare synsing. Jeg klarer ikke å gi mer spesifikt svar enn dette.

I kommentar til selskapet har selger bl.a. opplyst:

Skorstein:

(..) Pipen på terrassen har ikke blitt benyttet for røyk siden 80-tallet eller før det. Da vi flyttet inn i 1999 hadde vi ventilasjon fra kjøkken gjennom pipen og noen annen kan muligens ha hatt det også, men det ble forbudt for 5-10 år siden. Vi (og eventuelt andre) måtte bygge om og sette inn kullfilter på kjøkkenet. Det ble atter tillat å benytte pipen for ventilasjon fra kjøkken for et par år siden, men vi bygget aldri om kjøkkenet for ventilasjon gjennom pipen, og vi er ikke kjent med at noen har gjort det. Vi har opplevet lukt fra mat i trappen opp til leiligheten men ikke på terrassen. At vi ti år tidligere hadde kjent litt lukt fra vårt eget kjøkken var ikke noe vi hadde tenkt på å ta opp i prospektet.

Pipehatter:

Det gamle taket var fra 1985-86 og har nå blitt bygget om. (...) prospekt for leiligheten sier "30 kvm privat takterrasse med optimale sol- og utsiktsforhold. Bygget 2013-14" og videre "Tak og fasade skal rehabiliteres med oppstart våren 2018 – Kostnad for dette er allerede dekket av nåværende eier". Men gulvet til terrassen er samtidig tak til huset. Det betyr at en del av taket allerede var rehabilitert i 2014, og det fremgår av prospektet ettersom man ikke kan bygge en terrasse uten gulv. Håndverkerne som bygget terrassen bygde den så at luften i takets luftesjikt skulle ledes opp i mønet, men styrets håndverkere anbefalte at man skulle bygge to pipehatter (luftehatter) på terrassen. Disse håndverkeres forslag ble lagt frem første gang etter at leiligheten hadde blitt solgt til (kjøper) i april 2018. Saken ble diskutert på et møte på terrassen den 26. juni 2018 mellom IW. og styret og styrets håndverkere. Vi deltok på møtet og la frem våre håndverkeres beslutning om å lede luften opp i møne. Styret var av en annen oppfattelse og tok beslutning om å bygge to pipehatter etter møtet med (kjøper). Dette er en sak mellom kjøper og styret.

Peis:

Vi ble informert av Brann- og redningsetaten om at vi måtte legge en metallplate rundt peisen, og at det fantes klare regler for avstand mellom ildsted og gulv foran peisen. Vi gjorde platen noe større enn hva Brann- og redningsetaten krevde for å være helt sikre. I samband med salget hevdet styreleder at peisen antagelig måtte bygge om og at det var fyringsforbud for peisen. Hun ba oss kontakte Brann- og redningsetaten. Vi gjorde det, og de skrev i en e-post til oss som sa "Viser til vår telefonsamtale i dag. Og kan bekrefte at det ikke er registrert noe fyringsforbud på eiendommen i vår data". Jeg sendte e-posten til kjøper. Etter at hun hadde tatt over leiligheten kontaktet hun Brann- og redningsetaten, som nå sa at det var en misoppfattelse og at fyringsforbudet ble opphevet forutsatt "at seksjonseier innhenter dokumentasjon på at fundament kan bære vekten av peisen". Dette er nytt for meg. Naboer har den samme peisen som vi hadde, og det har ikke blitt reist noe spørsmål om den. Peisen ble bygget i 1986-87 og det finnes ferdigattest for leiligheten.

...

Jeg var hjemme en gang da Brann- og redningsetaten var oppe hos oss. Da snakket han om at vi skulle legge en metallplate foran peisen, og den skulle være 35 cm bred. Jeg tror at vi gjorde den 40 cm bred. Jeg trodde da at dette var ok, og det er hva vi trodde når vi solgte leiligheten. Styreleder skrev en e-post til oss sommeren 2018 om fyringsforbud, kanskje også med vedlagt dokument. Vi vende oss til Brann- og redningsetaten som sa at det ikke fantes noe fyringsforbud på eiendommen og vi fikk en e-post fra dem som bekreftet dette. (som jeg tidligere har vedlagt). Derved trudde vi at alt var i sin ordening.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at megleren på vegne av selger rent objektivt ga uriktige opplysninger om pipen på takterrassen, at opplysningen om at taket skulle omlegges i 2018 var uriktig, og at selger tilbakeholdt opplysninger om gjenstående avvik fra tilstandsrapporten vedrørende peisen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på til sammen kr 350 000, samt forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 første ledd og rentel. § 2.

Selskapet har vist til at det ikke forelå noen opplysningssvikt, og dermed ikke grunnlag for prisavslag, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser først spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder manglende retting av avvik for peis. Sekretariatet har i sin vurdering under tvil kommet til at kunnskapskravet i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt:

Når det kommer til punktet som omhandler dokumentasjonen finner vi vurderingen mer usikker. Dette særlig knyttet til om selger måtte forstå det fulle innholdet av bemerkningen og om dette var hans ansvarsområde. På dette punktet finner vi saken ufullstendig opplyst og lite egnet til skriftlig saksbehandling, (...). For det tilfellet at kunnskapsvilkåret er oppfylt, vil vi bemerke at selger ikke nødvendigvis har opplysningsplikt om tidligere avvik, forutsatt at det er rimelig grunn til å tro at tidligere utbedring var fullgod, og det ikke er en risiko for fremtidige problemer. Se til sml. Rt. 1935 s. 669, LB-2005-079059 og LH-2006-008832.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig. Nemnda mener imidlertid e-posten selger mottok den 23.11.17 klart gir anvisning på at avvikene er den enkelte sameiers ansvar, og at sameieren er forpliktet til å fremskaffe den nødvendige dokumentasjon for å lukke avviket. Det konkrete avviket er angitt, det samme er leilighetsnummeret. Nemnda betviler ikke at selger har hatt telefonisk kontakt med brannvesenet for å diskutere avviket, men den misforståelsen som eventuelt har oppstått omkring hvorvidt avviket rent faktisk ble lukket, er noe selger er nærmest til å bære risikoen for. Nemnda viser i denne sammenhengen også til kommunens e-post av 18.11.18 der det fastholdes at kommunen har vært tydelig på at avviket ikke blir lukket før dokumentasjon på utbedring er oversendt. Det er etter nemndas syn derfor sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder hvorvidt avvik for peis ble lukket gjennom pålegg om dokumentasjon. Nemnda mener videre forholdets art – brannsikkerhet – tilsier at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 også er oppfylt.

Saken reiser deretter spørsmål ved om det foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder skorsteinen. Nemnda viser her til at kjøper i forkant av salget stilte megler følgende spørsmål på epost:

Spørsmål vedr. skorstein: Velter røyken ut av skorsteinen på terrassen? Selvsagt fyres det lite sommerstid, men om vinteren vil vel røyk treffe glassvinduene, og ev. lukt/gasser sige inn? Er røyk fra pipen et problem? Kan jeg få tilbakemelding om dette?

Megler, som i denne sammenheng blir å identifisere med selger, svarte følgende tilbake på e-post:

Pipeløpet for peisen er utenfor takterrassen. Det er en skorstein midt på takterrassen som er gammel ventilasjon. Det ingen av leilighetene som er påkoblet denne i følge selger. Altså ikke et problem med røyk på terrassen :)

Kjøper har senere fått informasjon fra sameiets styreleder om at pipen på terrassen er i bruk til ventilasjon fra butikken i første etasje, samt fem leiligheter. Når megler i sin e-post opplyste at ingen av leilighetene er påkoblet skorsteinen, kan nemnda vanskelig se dette på noen annen måte enn at det ble gitt uriktig informasjon. Blant annet under henvisning til at kjøper på eget initiativ tok opp spørsmålet før avtaleinngåelsen, mener nemnda det også er sannsynliggjort at disse opplysningene virket inn på avtalen eller dens innhold. Det foreligger etter nemndas oppfatning derfor også en mangel etter avhl. § 3-8.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder etableringen av pipehatter på terrassen. Om dette har sekretariatet uttalt følgende i sin vurdering:

Kjøper har endelig anført at det ble gitt uriktige opplysninger om at taket skulle renoveres i sin helhet i 2018, jf. avhl. § 3-8.

Etter hva vi forstår ble taket under terrassen byttet i forbindelse med ny terrasse i 2014. Sameiet har besluttet at den aktuelle delen av taket ikke byttes, men at luftingen sikres ved etablering av luftehatter. En forutsetning for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, er at opplysningen som ble gitt var objektivt uriktig på

salgstidspunktet, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd og 2-4 andre ledd. Det fremstår for oss som usikkert hvorvidt sameiets beslutning om å ikke bytte taket under terrassen kom før eller etter salget.

Vi kan dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd.

Nemnda er enig i at det ikke er sannsynliggjort opplysningssvikt før risikoovergangen på dette punktet, og at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for etableringen av pipehatter.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 for opplysningssvikt om avvik for peis og skorstein/ventilasjon på terrasse.

A. Takst AS har beregnet kostnadene til utbedring av peis-forholdet til kr 49 563. Nemnda kan ikke se at selskapet har hatt innvendinger til selve beløpet, og legger dette til grunn som sannsynliggjort etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Når det gjelder skorstein/ventilasjon, har eiendomsmegler S. uttalt følgende om forholdet:

Opplyst at pipeløp på terrassen ikke i bruk, viser seg at ventilasjonsluft kommer ut fra pipa fra flere kjøkken nedover i etasjen og 1 næringslokale i 1. etg. Matlukt på terrassen, vil jo være negativt for bruk. Selv om jeg antar at det kanskje kun er i perioder på dagen, men folk bruker jo kjøkkenet sitt ulikt, og på ulike tidspunkt, så dette vil nok være periodevis sjenerende på dagen. Sikkert også avhengig av vindretninger. Kjøper har ennå ikke benyttet terrassen da hun ikke er flyttet inn, og har ikke høstet erfaring rundt dette. Jeg vil anta at dette kan utgjøre et verditap på rundt kr 100 000,- ved opplysning i forkant om ventilasjonsluften.

Prisavslaget på dette punktet må fastsettes skjønnsmessig. I mangel av andre holdepunkter, finner nemnda at eiendomsmegler S. sin beregning kan legges til grunn, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det har heller ikke på dette punktet kommet konkrete innvendinger fra selskapet side.

Samlet sett blir prisavslaget dermed kr 149 563, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkravstidspunktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).