

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-709

5.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved tak og lekkasje fra balkong – "ny skade" mellom budaksept og overtakelse? – utmåling av prisavslag ved fellesareal – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Lillestrøm oppført i 1961, ble solgt "som den er" for kr 6,6 mill. ved budaksept 28.2.18, og overtatt av kjøper den 12.4.18. Noen dager etter overtakelsen ble kjøper orientert om en lekkasje fra balkongen, og at takstein hadde falt ned fra taket. Kjøper anførte at selger var ansvarlig for skade oppstått mellom budaksept og overtakelsen, at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, samt at det forelå en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet avviste ansvar i saken, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene ved budaksept. Nemnda kom til at feil ved taket utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på totalt kr 156 087, takstutgifter kr 14 096, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak og lekkasje fra balkong, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er i 2. etg. av en horisontaldelt tomannsbolig i Lillestrøm oppført i 1961.

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

Saltak utført som en trekonstruksjon. Adkomst til knevegger via luke. Saltak tekket med takstein. Taktekking fra 2010/2011. Etasjeskillere som trebjelkelag.

(...)

- Sørvendt veranda på ca. 14 m². med gode solforhold.

(...)

1/2-part av horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1961. Omfattende påkostninger er foretatt i 2010/2011 med tilbygging og ombygging av hele boligen. Begge etasjer fremstår i dag med overflater og innredninger i god stand uten særlig preg av slitasje.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjon vurdert til tilstandsgrad (TG) 2:

Saltak utført som en trekonstruksjon.

Adkomst til knevegger via luke.

(...)

Normal elde og slitasje i forhold til alder. Uisolert rom i knevegger fremstår som tørt. Stedvis mangelfull luftespalte mellom isolasjon og taktro. Varmeinnslipp til knevegger kan medføre noe snøsmelting/isdannelse på tak. Det bemerkes at skjulte takkonstruksjoner kan ha bygningsmessige mangler.

Taktekkingen ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Saltak tekket med takstein. Taktekking fra 2010/2011.

(...)

Snødekte flater under befaringen, begrenset mulighet for inspeksjon. Tilstandsgrad satt ut fra alder på taktekking.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/tak/fasade. Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på terrasse/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 600 000 ved budaksept 28.2.18, og overtakelse den 12.4.18.

Noen dager etter overtakelsen ble kjøper orientert om en lekkasje fra balkongen i samtale med nabo. Kjøper tok straks kontakt med megler og deretter selger, og reklamerte over forholdet.

Naboen sendte e-postene han tidligere hadde sendt til selger til kjøper den 16.4.18. Det fremgikk av e-postene at naboen den 20.3.18 orienterte selger om vannlekkasje fra sin terrasse ned til første etasje. Selger ble også orientert om takstein som hadde falt ned fra taket, og at dette måtte utbedres. Det hitsettes fra e-posten:

Varsel om vannlekkasje fra gjennom deres balkong til vårt seksjon. dato: 20.03.2018. Vi har vannlekkasje fra deres trasse til vårt vegg og innvendig balkong dør. Jeg har kontakte med taksmann om vurdering på skaden, i neste uke komme takstmannen for å vurdere skaden. Også et takstein falte ned med snø dette må bli utbedret for bli skade i yter taket.

Den 11.4.18 mottok selger på ny en e-post fra nabo i første etasje der rapport fra H. Taksering lå vedlagt. Det ble i takstrappen kommentert både vannlekkasje fra selgers balkong og løse takstein på tak. Det hitsettes fra e-posten:

Jeg bere deg å utbedre deres trasse og samtidig jeg krever utbedring eller erstatning for skade i vårt seksjon. Også taksteinge må legge nytt steing å kontnader til take vis bli vann skade dette er felles å utbetaling må dekker fra begge seksjon dette må gjøres fort som mulig til å minker tak skaden.

I rapporten, utarbeidet av H. Taksering den 10.4.18, fremgikk følgende:

Det observeres fuktmerker ved balkongen til kundens nabo. Med bakgrunn i opplysninger om fuktinntrengning ved overkant av balkongdør bør det gjøres ytterligere undersøkelser med tanke på fukt i yttervegg samt konstruksjonen på balkong i 2 etasje.

(...)

Kjent lekkasje fra nabo sin balkong. Kunde opplyser om rennende dråper med vann, lokalisert ved utforing. Ingen tegn til dette på befaringen, heller ingen utslag ved måling av overflate fukt. Det var oppholdsvær på befaringen.

Det anbefales ytterligere kontroll inne i konstruksjonen.

(...)

Observert at stein har falt ned fra taket. Dette bør kontrolleres omgående.

(...)

Ved visuell inspeksjon av balkonger sees store fuktmerker i underliggende plater på nabo sin balkong. Denne skal være antatt bygget opp med drenering mot takrenne. Trolig finnes en utett løsning. Med bakgrunn i de andre opplysninger gitt av kunde anbefales ytterligere undersøkelser med tanke på fukt i yttervegg.

Kjøper fremla e-post korrespondanse mellom kjøper, selger og nabo fra perioden 7.3.19-17.3.19.

Det hitsettes fra e-post sendt fra selger til kjøper 16.3.19:

Når det gjelder takstein har jeg ikke påtatt meg ansvaret for å sette opp denne, men jeg har kommunisert med (nabo) om at han som snekker, og siden det er han som har rehabilitert bygget, kunne legge på en takstein og at jeg bidrar med kr 500. Dersom dette fortsatt ikke er utbedret, anser jeg at dette er et forhold

mellom dere og (nabo) som jeg ikke kan bære ansvaret for. Mitt tilbud om å bidra med kr 500 ved en utbedring står fortsatt ved lag.

Kjøper har i ettertid mottatt krav om utbedring fra naboen i første etasje. Det hitsettes fra kravet datert 9.10.19:

Spørsmålet er om balkongen er et "rom som hører under seksjonen" kan forstås på ulike måter, men etter det opplyste fra vår klient har det blitt praktisert slik at seksjonseierne selv har vedlikeholdt balkongen.

Alternativt skal kostnaden dekkes av begge sameierne etter sameiebrøken på en 1/2-part hver. Det innebærer i så fall at dere blir ansvarlig for det vedlikeholdet våre klienter har gjennomført på sin egen balkong i sommer. Hvilken løsning dere foretrekker er ikke avgjørende for vår klient, men det synes mest praktisk å fortsette med den etablerte praksisen om at hver enhet vedlikeholder sin balkong.

(...)

Det er vår klients ønske at dette spørsmålet kan løses i minnelighet slik at ytterligere tidsbruk og omkostninger kan unngås.

I motsatt fall varsles det ta vår klient selv vil utbedre forholdene og kostnadene ved dette vil være gjenstand for søksmål og tvangsinn drivelse. Dette er å anse som et prosessvarsel i henhold til tvisteloven § 5-2.

Fagkyndig J. undersøkte taket og redegjorde for sin vurdering i e-post datert 18.11.19:

Skade omfanget er At det er knekte og sprukne steiner på mange steder på taket. Og i gradrenen. Hvor mange Stein dette er har jeg ikke tenkingen på. Men d er mange.

Videre så må vi ta av mange steiner for og skifte en Stein da dette taket har en for låsemekanisme som låser steinene sammen som gjør jobben mye vanskeligere.

Rundt gradrenen så må så å si alle steinen tas av og kuttet på nytt. Dette gjelder begge sider. Gradrenen må også tas opp og forlenges videre inn på taket.

På SMS fikk kjøper vite at kostnaden ved å tilpasse takstein, å legge 2-3 nye takstein, inspeksjon av taket i området rundt den brekte taksteinen for å undersøke eventuelle skader på takpapp, ville koste kr 89 000 inkl. mva.

A. Takst har befart eiendommen og oppga følgende i rapport datert 29.11.19:

1. BALKONG:

Det oppgis at balkongen i 2. etg ble bygget av seksjonseier i 1. etg i 2011. Det er fremlagt en tilstandsrapport fra april 2018 som omhandler lekkasje fra balkongen.

På vår befaring gjorde vi undersøkelser av årsaken til lekkasjen. Det skyldes at det ikke er montert noen tett overgang mellom husveggen og innfestingen av balkongen i veggen. Det er montert et beslag, men det er lagt utenpå kledningen og dørterskelen fremfor bak og oppunder kledning/terskel. Det er ikke montert noen tett membran. Her er det montert en type stålplater med rester etter diverse fugemasser som ikke holder tett. Ved slagregn eller snøsmelting vil vannet trekke inn bak beslaget og ned i veggen i 1. etg. Skadeårsaken skyldes feilmonteringer fra den gangen balkongen ble oppført.

(...)

2. TAKTEKKING

(Kjøper) oppgir at han engasjerte en håndverker for å skifte ut noe takstein. Han ble da opplyst om at steinen var feilmontert og at det var behov for komplettering/ utbedring av beslag. Det er ingen konkrete lekkasje problemer.

På vår befaring var det snø på taket, og det var for høyt til å kunne klatre opp med stige. Fra bakkeplan så vi det var enkeltkrum takstein, mulig en dårlig tilpasning av mønestein mot pipa, trolig noen løse stein i gradrenen og noen svarte striper i et område på forkantbordet.

Dette kan første verifiseres når taket er uten snø og ved hjelp av lift.

Kostnadene for utbedring av balkongen var beregnet til kr 67 088 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura fra A. Takst på kr 14 096. De totale utbedringskostnadene var på kr 156 087.

Selskapet gjenga selgers forklaring i e-post av 30.1.20:

Videre var ikke selger kjent med hverken lekkasjen på balkongen eller problemene med taksteinen i forkant av tilbud og aksept. Selger kjente til at det var en takstein som hadde falt ned, men var ikke kjent med at flere av taksteinene var skadede, og heller ikke med låsemekanismen som låser stenene sammen, og som medfører mer omfattende utbedringsarbeider.

(...)

Selger var også av den oppfatning at det ikke forelå noen avvik selv etter å ha lest rapporten fra H. Taksteinen trodde han enkelt kunne plasseres på taket igjen, og avtalte at naboen skulle utføre dette arbeidet. Selger ville dekke halvparten av kostnadene tilknyttet dette.

Selskapet fremla et teknisk notat datert 26.8.20, utarbeidet av intern takstmann O.:

Det foreligger ingen annen billedokumentasjon på skadede takstein en den ene taksteinen som er skjært, og som høyst sannsynlig er mot gradrennen, som er på side 6 i H. Taksering sin rapport, datert 10.04.2018.

Øvrige skader på taket er kun beskrevet i e-post fra KRJ., som opplyser at de må ta flere steiner for å skifte en stein, og arbeidet omfatter også utskifting av gradrennen som har en levetid på 15-35 år.

Erfaringsmessig ser jeg det ikke nødvendig å utbedre hele taket siden det er kun påvist en takstein som har knekt ved innfestingen siden den har løsnet, og den kan skiftes med tilsvarende takstein.

Kjøper har anført at skadene oppsto før risikoen gikk over til kjøper, og dermed var selgers ansvar, jf. avhl. § 3-1 og HR-2017-345-A. Kjøper anførte videre at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på til sammen kr 156 087, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til takstutgifter på kr 14 096 og forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og har bestridt at forholdene kunne vurderes etter avhl. § 3-1. Saken skilte seg fra saksforholdet i HR-2017-345-A ved at det var tale om en skade som var oppdaget, og ikke oppstått, i perioden mellom avtaleinngåelsen og overtagelsen av eiendommen. Det forelå videre ikke en mangel etter avhl. § 3-7, ettersom selger ikke hadde kjennskap til forholdene på budaksepttidspunktet. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende feil ved taket, jf. avhl. § 3-7. Det forelå imidlertid ikke mangelsansvar som en følge av lekkasje på balkongen, da selger ikke kjente til dette før etter budaksept.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 grunnet avvik ved taket og lekkasje fra balkongen. Etter avhl. § 2-4 andre ledd går risikoen for eiendommen over fra selger til kjøper først når kjøper har "overteke bruken" av eiendommen, det vil i praksis si ved overtakelsen. Som fremholdt av sekretariatet, innebærer dette at selger har risikoen for skader som påføres boligen i tidsrommet før overtakelsen. I HR-2017-345-A drøftes det ulike spørsmål som oppstår ved skjulte feil og svakheter, og sekretariatet oppsummerer dommen og dens betydning for foreliggende sak slik i sin avgjørelse:

Dommen oppstiller et skille mellom "skjulte feil og svakheter (...) som gir seg utslag i nye skader før overtakelsen" – som er selgers ansvar – og "skjulte skader som var til stede ved besiktigelsen, men som blir avdekket før overtakelsen" – som er kjøpers risiko. Avgjørende for ansvarsforholdet blir dermed en konkret vurdering av om det er tale om en ny skade som oppstår i sammenheng med en eksisterende feil, eller en skjult skade som blir avdekket.

Slik sekretariatet forstår opplysningene i saken, herunder skadebeskrivelsene, har skadene i denne saken oppstått før overtakelsen, men også før budaksept. At skader blir avdekket i perioden mellom budaksept og overtakelse, medfører altså ikke at selger blir ansvarlig, så lenge skadene også var til stede før budaksepten.

Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet frem til at eiendommen ikke har en mangel etter avhl. § 3-1.

Nemnda slutter seg til dette.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Skjæringstidspunktet for selgers kunnskap er avtaleinngåelsen – altså budaksept.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen etter avhl. § 3-7:

Sekretariatet forstår det imidlertid slik at selger var kjent med at en takstein hadde falt ned fra taket, før budaksept. Det var inngått en avtale med naboen om at denne skulle plasseres på taket av naboen, mot at selger betalte kr 500.

Slik vi vurderer saken, hadde kjøper "grunn til å rekne med å få" opplysninger om taksteinen som hadde falt av taket. Det er ikke kjent for sekretariatet hvor lenge taksteinen hadde vært nede fra taket, men vi forstår det slik at det må være tale om noe tid. Selger var følgelig klar over at taket hadde en åpning rett ned på undertaket, og at undertaket således ble utsatt for en større belastning ved nedbør. At disse opplysningene ble tilbakeholdt for kjøper, har medført at kjøper ikke har hatt hele informasjonsbildet til å kunne foreta en vurdering av takets tilstand. Selger har etter dette misligholdt sin opplysningsplikt vedrørende taksteinen, jf. avhl. § 3-7.

Selger har opplyst at han ikke var kjent med omfanget av arbeidene som var nødvendige som følge av den avblåste taksteinen. At han inngikk en avtale med naboen om at dette skulle løses for kr 500, underbygger denne forklaringen. Imidlertid var ikke problemet løst, og situasjonen på tidspunktet for budaksepten, var at forholdet var uavklart. Slik saken er opplyst for oss, hadde heller ikke selger foretatt egne undersøkelser av taket eller taksteinen. Følgelig ville en opplysning om en avblåst takstein i forkant av kjøpet, medført en usikkerhet for kjøper. Forholdet har etter dette innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder avvik ved taket. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken.

Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 hva gjelder lekkasje fra balkongen.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I den foreliggende saken utgjør utbedringskostnadene omkring 2,3 % av boligens kjøpesum, noe som innebærer at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen i utgangspunktet ikke er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet og vesentlighetsvurderingen for øvrig, fremgår det følgende av sekretariatets vurdering:

Taket var av nyere dato, slik at kjøper kunne ha visse forventninger til dette. Det var gitt noe opplysning om mangelfull luftespalte mellom isolasjon og taktro. Taket var også vurdert til tilstandsgrad (TG) 2. Sekretariatet vurderer det slik at forholdene på taket utgjør et avvik, men at avviket ikke er omfattende nok til å kunne utgjøre en vesentlig mangel sammen med avviket på balkongen. Sekretariatet er ikke kjent med at kjøper tidligere har fått medhold i nemnda for avvik ved tak etter avhl. § 3-9 andre pkt. med en så lav prosentsats som her. Kjøper fikk medhold i mangel under avhl. § 3-9 andre pkt. for et åtte år gammelt tak i FinKN 2018-418. Avgjørelsen er imidlertid avsagt under dissens. Til sammenligning var prosentsatsen i FinKN 2018-418 noe høyere, på 3,63 %. I tillegg var det tale om en eiendom med en særlig høy tomteverdi som utgjorde rundt halvparten av kjøpesummen. Dette er ikke tilfellet her.

Hva gjelder balkongen er det avdekket feil utførelse fra da balkongen ble oppført. Heller ikke dette avviket er etter vår vurdering omfattende nok til å kunne utgjøre en vesentlig mangel sammen med avvikene på taket, sett hen til at forholdet utgjør en så lav andel av boligens kjøpesum.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er enig i det. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for slik nemnda vurderer saken. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for avvik ved taket, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 89 000 inkl. mva. etter å ha innhentet pristilbud fra en blikkenslager. Forut for inngivelse av pristilbudet var blikkenslageren på befaring av eiendommen. Selskapet har i klagen til nemnda fremholdt at utbedringskostnadene er for høye, og det er vist til teknisk notat 26.8.20 fra en takstmann som skisserer at utbedringene kan gjøres på en enklere og rimeligere måte. Takstmannen har ikke vært på befaring på eiendommen. Selv om utbedringskostnadene som anført av kjøper fremstår som høye, finner nemnda det ut fra de foreliggende opplysningene sannsynliggjort at det er nødvendig med så vidt omfattende arbeider for å utbedre forholdet. Det vises til at utbedringskostnadene er anbefalt av en blikkenslager som har vært på befaring på eiendommen i motsetning til takstmannen som selskapet har vist til. Kjøper har følgelig krav på prisavslag på kr 89 000 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving i dette tilfellet, og heller ikke at det er grunnlag for å begrense prisavslaget til kjøpers sameierbrøk. Det vises til at det ut fra de foreliggende opplysningene må legges til grunn at taket som skal utbedres er forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den etter avhendingsloven må anses som en del av bruksenheten. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).