

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-774

30.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fasaderehabilitering – opplyst om utvendig modernisering – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En 1-roms selveierleilighet i Stavanger, opprinnelig oppført i 1915 og seksjonert i 2006, ble solgt "som den er" for kr 1,575 mill. og overtatt av kjøper 26.1.17. I salgsprospektet ble det opplyst om større utvendige moderniseringsarbeider i 2006, og at bygget hadde blitt malt utvendig i 2016. Etter hvert avdekket kjøper at fasadene hadde feil som måtte utbedres, og det ble bl.a. klart at selger hadde kjent til at naboen hadde hatt vanninntrenging gjennom et vindu. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og viste bl.a. til at selger kjente til naboens lekkasje, at opplysningen om malingsarbeider i 2016 måtte forstås som en tilsikring av fasadenes tilstand, samt at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste mangelsansvar og viste til at forholdene oppsto etter risikoens overgang og at det ble reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsene i avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 166 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved fasade, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en 1-roms selveierleilighet i Stavanger oppført i 1915 samt seksjonert i 2006.

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

FELLESKOSTNADER

Ingen felleskostnader pt. Eventuelle felleskostnader blir fordelt etter sameiebrøk. Eventuell forretningsførsel foretas internt i sameiet.

(...)

STANDARD

Lys, lekker og innflyttingsklar eierleilighet som ble pusset opp i 2016 (...) Hele huset ble utvendig malt sommeren 2016.

(...)

STØRRE UTVENDIGE MODERNISERINGSARBEIDER

2006 (Nymalt 2016)

(...)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Huset skal males utvendig sommeren 2016.

Sameiet består av 4 seksjoner (...)

Fra våtromsrapporten datert 23.1.16 som forelå ved salget hitsettes:

KONKLUSJON

Murhus fra oppgitt 1915, renover og seksjonert i flere seksjoner i 2006. Leiligheten er fint vedlikeholdt, forhold vedrørende registrert skade på bad må vurderes. For nærmere spesifiseringer, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i mars 2007, og at selger hadde bodd i boligen selv i 9 år, inkl. de siste 12 månedene. Selger ble i skjemaets pkt. 4 og pkt. 6 spurt om kjennskap til skjevheter eller setninger som f.eks. riss/sprekker i mur eller lignende, samt om kjennskap til utettheter på tak/fasade mv. Selger hadde svart "*nei*" på disse spørsmålene. I skjemaets pkt. 18 ble selger spurt om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen som kunne medføre økt husleie/økte fellesutgifter. Selger hadde svart "*nei*", og opplyst: "*Det er planlagt å male huset ila 2016*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,575 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.12.16, og overtatt av kjøper den 26.1.17.

Kjøper har forklart at hun etter hvert oppdaget at det var feil ved byggets fasader som medførte at fasaden måtte utbedres.

I desember 2018 sendte sameiet ved byggteknisk konsulentfirma B. ut en forespørsel om tilbud på utvendig rehabilitering av mur. I forespørselen het det bl.a.:

GENERELLE OPPLYSNINGER OG FORUTSTNINGER

Dersom det er behov for opplysninger ut over det som fremkommer i den etterfølgende orientering, kan undertegnede kontaktes.

Bygningens utvendige fasader skal repareres for sprekker, rust, evnt manglende beslag mm ihht opplisting i vedlagt regneark.

Opplysninger, etc som måtte fremkomme i det etterfølgende er antatt å være riktige. Tilbyder er imidlertid selv ansvarlig for å kontrollere riktigheten av disse og gjøre eventuelle korreksjoner som er nødvendig innenfor tilbudet. Det forutsettes at tilbyder foretar befarings av bygningen, slik at det kan tas stilling til det komplette leverings- og reparasjonsomfang.

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.12.18.

Den 8.4.19 ble det holdt et møte der lederen for sameiet, lederens far, murmester S. og konsulentfirma B. var til stede. I møtoreferatet datert 10.4.19 fremgikk:

Hensikten med møtet er gjennomgang av tilbud og grunnlag for kontrakt for arbeidene ihht revidert tilbud. Kontraktsforslag utarbeides av (..) S.

Gjennomgang av alle poster i tilbudet, merknader er listet opp;

-pkt 4 - alt løs puss tas bort pluss alt av maling fjernes.

-pkt 5 - armering behandles med diffusjonstett Heidi produkt

-pkt 10-malingstype "STOSIT" (diffusjonsåpenmaling)

-pkt 11 - post utgår (maling av pipebly til kr 36 250. Inkl mva)

Revidert tilbud er kr 1 145 750 minus kr 36 250 (pipeblybehandling), beløp inkl mva.

(...)

Oppstart i begynnelsen av mai 2019.

Kjøper oppga at kostnadene til utbedring av fasaden ville utgjøre kr 1 109 500, og at kjøpers andel iht. eierbrøk var kr 185 916.

Den 15.12.19 mottok kjøper en e-post fra konsulentfirma B:

ORIENTERING

Undertegnede har vært engasjert av sameierne av (...) vedr arbeider med "utvendig rehabilitering". Tilbud ble innhentet i desember 2018. Arbeidene ble slutført i oktober 2019. Arbeidene er utført av (...) S. (...) som leverte det beste tilbudet. Kostnaden for hele utbedringen var kr 1 105 500 inkl mva pluss kr 27 004 inkl mva til konsulent er lik sum kr 1 132 503

(...)

ÅRSÅK TIL LEKKASJER

Årsaken til lekkasjer i (kjøpers) leilighet/seksjon var "slit og elde". Slitasjen var rimelig stor i både pussen og på malingen (se bilde på side 2). Det var sprekker i pussen som var kommet over tid pga vanninntrengning i fasaden - og frost (issprengning), armering som rustet pga lekkasje og tilførsel av oksygen. Når jern rustet utvider jernet seg ca 17 ganger som medfører større sprekker med påfølgende lekkasjer.

(...)

KOSTNADER

Kostnaden med utbedring av (kjøpers) seksjon/leilighet er kr 1 132 503 inkl mva ganger hennes andel 31 dividert på 185 (sum seksjonsandeler) er lik sum (kjøpers) andel ca kr 190 000.

(...)

DIVERSE;

(...)

Bilde av vegglivet mot (...) gate ved (kjøpers) leilighet/seksjon. I tillegg til sprekken som er godt synlig er det flere mindre sprekker, men de to påviste sprekken - som og gikk inn i sålebeiken (skråflaten under vinduet) vil gi vesentlige lekkasjer. Manglende og nedslitt maling generelt medfører og lekkasjer, men i mindre mengder enn påviste sprekker.

Kjøper har fremlagt en udatert SMS-korrespondanse med en av naboene. I korrespondansen spurte kjøper om naboen kort kunne formulere hva selger visste med tanke på fukt og vinduer i kjøpers leilighet. Naboen svarte følgende: *"Ikke mer en det jeg har fortalt at hun viste om mine og byggets problemer og at de og hadde litt kondens...jeg har ikke noe mer formelt å legge til"*.

Selger har forklart til selskapet at hun kun har hatt kjennskap til at det var planer om å male fasaden. Hun har aldri hørt snakk om totalrenovering av fasaden i sin eiertid. Selger opplyser å ha vært kjent med at naboen i 1. etg. hadde vanninntrenging via vinduene, men dette var ikke et problem i selgers leilighet.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det i lang tid hadde vært et tema i sameiet at det hadde vært lekkasjer, samt til fremlagt SMS-korrespondanse med naboen. Kjøper kunne ikke forvente at fasaden hadde alvorlige mangler, og boligen var derfor i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 166 000 for kjøpers andel av utbedringskostnadene inkludert sakkyndigkostnader, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at manglene ved fasaden oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4, at det var reklamert for sent etter avhl. §§ 4-9, jf. 4-19, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde forklart at hun ikke kjente til noe rehabiliteringsbehov, og nabouttalelsen om selgers kjennskap til "*byggets problemer*" var i så henseende for vag. Selger hadde riktignok kjent til vanninntrengingen hos naboen, men sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om denne. Etter sekretariatets syn kunne ikke selgers avkrysning i egenerklæringsskjemaet anses uriktig, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet la videre til grunn at utbedringskostnadene oversteg vesentlighetsterskelen, men kom til at det kvalitative forventningsavviket ikke var stort nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda slutter seg til dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Bygget var fra 1915 og ble seksjonert i flere seksjoner i 2006. I salgsprospektet ble det opplyst om "større utvendige moderniseringsarbeider 2006". Om moderniseringsarbeidene knyttet seg til fasaden, taket eller felles terrasse, var ikke nærmere angitt. Opplysningene i egenerklæringsskjemaets pkt. 6, 6.1 og 6.2 ga heller ingen nærmere anvisning på dette. Boligen ble solgt med en våtromsrapport, og takstmannens byggtekniske vurdering av boligen var således begrenset til leilighetens kjøkken og bad. På bakgrunn av ovennevnte mener vi at det ikke uten videre kunne legges til grunn at fasaden hadde blitt rehabilitert i nyere tid. Tvert imot må det ha vært en betydelig usikkerhet knyttet til fellesarealenes tilstand ved kjøpet.

Når det var usikkerhet knyttet til fellesarealenes tilstand, måtte det – hensett til byggeåret – påregnes utvendig moderniseringsbehov i nær fremtid, se til sml. FinKN 2018-149, FinKN 2018-176 og FinKN 2016-086. Vi bemerker i den forbindelse at konsulentfirma B. fastslo at årsaken til lekkasjene i leiligheten var "slit og elde".

Sekretariatet utelukker ikke at feilene ved fasaden var av et omfang som kjøper ikke kunne forvente. Avhl. § 3-9 andre pkt. er imidlertid forbeholdt de tilfellene der avviket mellom forventbar og faktisk stand er utvilsomme. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at lovens strenge vesentlighetsvilkår er oppfylt.

Nemnda har funnet spørsmålet noe mer tvilsomt. På den ene siden er nemnda enig i at opplysningen om "*større utvendige moderniseringsarbeider i 2006*" isolert sett tilsier at utbedring av fasaden i den størrelsesorden som det her er tale om i liten grad var noe kjøper måtte forvente. Samtidig trekker både opplysningen om at bygget var fra 1915, samt bildene av fasaden i salgsoppgaven i retning av at dette neppe kunne fremstå helt upåregnelig for kjøper. Det er også slik at "*utvendige arbeider*" ikke nødvendigvis betyr at det var fasaden som ble modernisert. Eksempelvis vil også tak og balkonger være dekket rent språklig. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Mangelen var altså ikke noe kjøper kunne forvente, men avviket mellom det forventbare og faktisk tilstand vurderes ikke som utvilsomt. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

På bakgrunn av nemndas konklusjon er det ikke nødvendig å ta stilling til selskapets anførsler om at mangelen har oppstått etter risikoovergangen eller at det er reklamert for sent.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).