

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1214

17.12.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Lekkasjer i fellesareal – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1894 ble solgt "som den er" for kr 12,25 mill., og overtatt av kjøper den 25.9.20. Etter overtakelsen ble kjøper kontaktet av styreleder i sameiet, som opplyste om et ekstraordinært sameiermøte den 6.10.20, med formål om å informere om lekkasjer i to boenheter i sameiet. Kjøper avdekket i den forbindelse at det også hadde blitt informert om lekkasjene i selgers eiendom, og reklamerte over forholdet. Selskapet avslo kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at megler hadde undersøkt med styreleder før salget om det var planlagt arbeid som kunne medføre økte felleskostnader for den enkelte seksjonseier, noe styreleder avkreftet at var tilfellet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 150 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjer i fellesareal, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Leiligheten i Oslo ble oppført i 1894.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

(Megler) har gleden av å presentere en klassisk, innholdsrik, lys og flott 5-roms selveierleilighet med vestvendt balkong vendt inn mot rolig bakgård. (...) Leiligheten fremstår som innbydende med tidsriktige farger (...).

Felleskostnader per måned

Kr 4 964,-

Felleskostnader inkluderer

Kabel-tv/bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles forsikring m.m

Regnskap og budsjett

Styreleder forteller:

I fjor hadde styret en befaring med et firma for å vurdere soilrør. I tillegg hadde vi et firma for å vurdere ventilasjonsrørene i bygget. Det er ikke konkludert i forhold til disse sakene, og begge to er planlagt diskutert på styremøte i høst.

Nå i høst skal det utføres et mindre murarbeid i kjelleren.

Det er i tillegg planlagt gjennomført et arbeid med å tette en lekkasje fra en tett en takrenne inn i en leilighet i 4 etasje.

Felleskostnader kan reguleres to ganger i året. Pr. dags dato er det ikke planlagt noe spesielt arbeid som kan øke disse. Men det kan skje uventede ting som gjør at disse må reguleres.

Det er diskutert oppussing av bygget om tre til fem år, alt avhengig av byggets tilstand.

Sameiebrøk: 184/1877

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Leiligheten er en del av et sameie som gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler. Informasjon om vedlikehold, garantireparasjoner og planlagte oppgraderinger finnes i årsberetninger og er ikke berørt i denne rapporten.

Andre forhold: Ingen spesielle forhold er opplyst. Se forøvrig årsberetningen/vedtektene. Befaringen begrenser seg til leiligheten og lett tilgjengelige deler av fellesareal (trappegang). Godt bo-område med god adresse.

Bygning, generelt

Beskrivelse: Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Eldre bygårder har generelt et løpende vedlikeholdsbehov.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, på spørsmål om kjennskap til om det forelå skaderapporter eller tilstandsvurderinger, samt på spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld. Selger opplyste videre å ha eid leiligheten siden 2015, og bodd i boligen i 1 år og 1 måned.

Vedlagt salgsdokumentene lå innkallingen til årsmøtet i sameiet i 2020. Fra innkallingen hitsettes:

5. FORSLAG

A " Det er enighet om å utbedre vannlekkasje hos (nabo K.). Han sørger for å få inn tilbud som oversendes styret for beslutning før utbedring."

"Det er enighet om utbedring av vannlekkasje gjennom tak og vindu (bad) hos (nabo B.). Hun sørger for å få inn tilbud som oversendes styret for beslutning før utbedring."

Videre var styrets årsberetning 2019 vedlagt, hvor det fremgikk følgende:

Lekkasjer: Det er to rapporterte lekkasjer, en i forbindelse med snr 9, (langs yttervegg) og en i snr 11, tak/takvindu. Begge er meldt inn til IF, og det har vært befaring begge steder, i tillegg har uavhengig blikkenslager vært på befaring. Videre saksgang avgjøres på årsmøtet.

Protokollen fra årsmøte avholdt 19.5.20 var også vedlagt, og fra protokollen hitsettes:

4. Informasjon

A: Informasjon fra Styret: Styret har ingen planlagte store oppgraderinger.

Vannlekkasje: Styreleder redegjorde for de tre befaringene ((byggningsforsikringsselskap), Blikkenslager, vedlikeholdsekspert fra teknisk avdeling i OBF) som er vært i vinter/vår ifm lekkasje i seksjon 9. (ref årsmøte 2019) Det konkluderes med at det ikke er en stor lekkasje, men at den må utbedres. Lekkasjen skyldes trolig en utetthet i et rør og en utetthet i balkong i snr 11. I tillegg er det oppdaget en utetthet v/vindu i tak i snr11. Styret anbefalte at utbedring slik OBF og Blikkenslager anbefaler, gjennomføres. Årsmøtet bifalt dette. Seksjonseier snr 8 ønsker å vite kostanden av arbeidet i forkant. Det er vanskelig å estimere kostnadene, da man først vet det når list og fliser tas opp fra balkong, og rør tas ut for reparasjon. Kostnad for innvendig arbeid hos snr 9 (maling og bytte av en list) innhentes av snr 9 og presenteres styre.

5. Forslag

A: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

- "Det er enighet om å utbedre vannlekkasje hos (nabo K.). Han sørger for å få inn tilbud som oversendes styret for beslutning før utbedring"

- "Det er enighet om utbedring av vannlekkasje gjennom tak og vindu (bad) hos (nabo B.). Hun sørger for å få inn tilbud som oversendes styret for beslutning før utbedring"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 12,25 mill., og overtatt av kjøper den 25.9.20.

Den 1.10.20 mottok kjøper en e-post fra styreleder (nabo B.), hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Tirsdag 6. oktober kl 18.00 er det ekstraordinært sameiemøte med oppmøte i bakgården. Dette for å informere om lekkasje fra snr 11 (nabo B.) og til snr 9 (nabo K.). Hos (nabo K.) er skaden ferdig utbedret, mens de holder på hos meg.

Fra korrespondanse mellom kjøper og styreleder B. den 5.10.20 hitsettes:

Kjøper: Raskt spørsmål - jeg har som du sikkert har forstått nettopp kjøpt leiligheten i (adresse). Er det slik at selger av min leilighet (selger) var blitt gjort kjent med lekkasjen fra Snr 11?

Styreleder: det ble redegjort om lekkasje på årsmøte 19. mai 2020.

I referat fra ekstraordinært sameiermøte 6.10.20 fremgikk følgende:

Hva styret gjør fremover:

(Bygningsforsikringsselskapet) har skrevet i svarbrev at de ikke dekker noen av skadene. Det er enighet om at skadene skal meldes inn på nytt. Styreleder har kontaktet Huseiernes landsforbund for innspill videre i sakene.

Videre ble det avholdt et nytt ekstraordinært møte den 5.11.20, hvor det fremgikk følgende av referatet:

Lekkasje

Styreleder innledet med historikk rundt innbetalinger til vedlikehold. For arbeid inntil ca 300 000 har det vært vanlig å betale inn en engangssum. Seksjonenes engangssum blir kalkulert fra eierbrøk som varierer avhengig av seksjonens størrelse. Dette er samme eierbrøk som også brukes i andre sammenhenger. Tidligere større arbeid har vært oppussing av hovedtrapp & restaurering av antikke fliser i 2015, og restaurering av vinduer i fellesareal/baktrappene i 2017. Det har også vært diskutert at bygget bør males om ca 5 år. Sameiere ble enige om dette for to år siden i årsmøtet og la det inn i byggets vedlikeholdsplan, slik at man kan planlegge for dette.

Snr11 Bad/tak/vindu: Styreleder klaget på avslaget fra (bygningsforsikringsselskapet).

(Bygningsforsikringsselskapet) gjorde om avslag og vil nå betale reparasjonskostnader innvendig utover egenandel på kr 10 000. Dette betaler sameiet. Seksjonseier 11 (nabo B.) betaler for selve vinduet.

Snr11/Snr9 Balkong/del av stue:

Styreleder har sendt inn ny informasjon til (bygningsforsikringsselskapet) basert på dokumentasjon fra (håndverker) som nå utbedrer skaden. (Håndverker) dokumenterer at skaden er en konstruksjonsfeil (ødelagt membran) ifm innsetting av vindu for ca 20 år siden. (Bygningsforsikringsselskapet) har avvist innsendt informasjon. Styreleder vil klage på avgjørelsen og be om begrunnelse.

Totalkostnaden for prosjektet vil beløpe seg til ca 1,4 millioner, og skal være ferdigstilt til 18.12.2020

Kjøper reklamerte overfor selskapet, og opplyste at kjøpers andel av kostnadene var kr 150 000. Ifølge kjøper ville felleskostnadene for kjøper endres fra kr 4 964 til kr 6 248. Kjøper fremla utklipp av nedbetalingsplanen, hvor det fremgikk at lånebeløpet var kr 1,2 mill., og at kjøpers månedlige utgifter til renter og avdrag var kr 1 284.

Det ble videre fremlagt to skaderapporter datert 28.1.20 og 7.2.20, og et befaringsnotat datert 14.5.20.

Selskapet har opplyst at megler forhørte seg med styret i sameiet før salget, og det ble i den forbindelse fremlagt e-post fra styreleder B. til megler datert 12.8.20. Fra e-posten hitsettes:

Det er i tillegg planlagt gjennomført et arbeid med å tette en lekkasje fra en tett en takrenne inn i en leilighet i 4 etasje.

Felleskostnader kan reguleres to ganger i året. Pr. dags dato er det ikke planlagt noe spesielt arbeid som kan øke disse. Men det kan skje uventede ting som gjør at disse må reguleres.

Ifølge selskapet har selger forklart at han ikke var kjent med at sameiet kom til å ta opp låneopptak med virkning for den enkelte seksjonseier etter salget. Selger deltok ikke på årsmøtene, og var ikke kjent med hva som ble diskutert utover det som fremgikk av referatene.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger var kjent med lekkasjene, og at utgiftene for disse skulle fordeles mellom sameierne. Det måtte anses grovt uaktsomt at selger ikke foretok nærmere undersøkelser om lekkasjene ville medføre ekstrakostnader. Det var klart at opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag oppad begrenset til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjennskap til omfang av skaden eller hvilke økonomiske konsekvenser det ville ha for seksjonseierne. Når verken styret eller styreleder hadde kjennskap til skadeomfang eller størrelsen på utbedringskostnadene før salget, kunne det heller ikke forventes at selger kjente til det. Det måtte legges til grunn at styreleder ville ha informert megler om eventuelle låneopptak eller kapitalinnskudd dersom hun hadde kjennskap til det. Det var først etter overtakelsen omfang og konsekvenser var avdekket. Alderen på bygningen tilsa videre at kjøper måtte påregne svikt og vedlikeholdsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at selger kunne legges til grunn at lekkasjene ikke ville medføre noen kostnader. Det forelå dermed ikke et brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. ettersom det kun var kjøpers andel av kostnadene som kunne anses relevante i vurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet er enige i at en selger som utgangspunkt har opplysningsplikt om kjente avvik og utbedringsbehov også ved fellesareal, dersom disse vil medføre en økonomisk eller bruksmessig konsekvens for kjøper.

Ifølge selskapet hadde selger imidlertid ikke kjennskap til at lekkasjene i sameiet ville medføre låneopptak med konsekvenser for den enkelte sameier. Selger har opplyst at han ikke var tilstede på årsmøtet, og at all informasjon selger kjente til var det som fremgikk av møteprotokollene. Vi viser til at styreleder kun har henvist til informasjonen som fremkom på årsmøtet på spørsmål fra kjøper den 5.10.20 om selger hadde kjennskap til lekkasjene, og vi anser det dermed sannsynlig at sameierne ikke har mottatt ytterligere informasjon utover det som fremgikk i forbindelse med årsmøtet den 19.5.20.

Sekretariatet ser at det på bakgrunn av møteprotokollene fremsto noe uklart om det ville påløpe kostnader av betydning for den enkelte sameier, men vi har slik saken er dokumentert ikke funnet dette av avgjørende betydning. Møteprotokollene ble utarbeidet i mai 2020, og salget ble gjennomført sensommeren/høsten samme år. I den forbindelse tok megler kontakt med styreleder, som opplyste om en lekkasje som var planlagt utbedret og at "Pr. dags dato er det ikke planlagt noe spesielt arbeid som kan øke (felleskostnadene)". Slik vi leser informasjonen fra styreleder fremgikk det dermed at lekkasjen fra takrennen ikke ville medføre økte felleskostnader.

Sekretariatet forstår de fremlagte dokumentene slik at det er denne lekkasjen som nå har vist seg å nødvendiggjøre det opplyste låneopptaket.

Vi anser dermed at selger via megler foretok nærmere undersøkelser om lekkasjene eller andre arbeider i sameiet ville medføre ekstra kostnader for den enkelte seksjonseier, noe styret avkreftet at det ville gjøre. Ettersom styrets e-post til megler den 12.8.20 ble oversendt noen måneder etter innkalling og protokollen

fra årsmøtet, måtte det dermed fremstå som at ytterligere undersøkelser og kontakt med forsikringsselskapet fra styret tilsa at utbedring av lekkasjen ikke ville medføre konsekvenser for felleskostnadene. Det vises til at det i protokollen fra møtet avholdt 19.5.20 fremgikk at det var konkludert med at den avdekkede lekkasjen i røret og balkongen på taket ikke var noen stor lekkasje, og det kunne dermed fremstå plausibelt at forholdet ikke medførte noen økonomisk konsekvens av betydning.

Megler må videre kunne anta at styreleder ville ha opplyst om eventuelle låneopptak eller en planlagt økning i fellesgjelden ved en slik henvendelse i forbindelse med et salg, og vi kan ikke se at megler eller selger må anses å ha opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke foreta ytterligere undersøkelser. Vi bemerker at det faktisk ble opplyst om lekkasjen fra tak/takrenne i forbindelse med salget i salgsoppgaven, og megler opplyste at han gjenga informasjonen som fremgikk av styreleders brev. Vedrørende selgers egenerklæringsskjema bes selger om å besvare etter sin kjennskap, og vi kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at selgers svar eller meglers opplysninger må anses uriktige i lys av selgers kunnskap og den faktiske situasjonen på salgstidspunktet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vedrørende den andre lekkasjen, har vi forstått det slik at bygningsforsikringen og seksjonseier i all hovedsak dekker skaden, og at det kun er egenandelen på kr 10 000 som må dekkes av sameiet i fellesskap. Sekretariatet kan ikke se at en eventuell opplysningssvikt om forholdet i så fall kan anses å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd. Vi bemerker videre at forholdet av den grunn heller ikke synes å medføre noen særlige kostnader for kjøper, slik at det er vanskelig å utmåle et prisavslag for en eventuell opplysningssvikt.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda legger særlig vekt på at styret ved styreleder B. i en e-post til selgers megler den 12.8.20 uttalte følgende:

Det er i tillegg planlagt gjennomført et arbeid med å tette en lekkasje fra en tett en takrenne inn i en leilighet i 4 etasje.

Felleskostnader kan reguleres to ganger i året. Pr. dags dato er det ikke planlagt noe spesielt arbeid som kan øke disse. Men det kan skje uventede ting som gjør at disse må reguleres.

Når styreleder i denne e-posten gir uttrykk for at det ikke var planlagt noen økning i felleskostnadene, kan kjøper vanskelig høres med at det foreligger opplysningssvikt fra selger selv på dette punktet. Selve lekkasjene ble det for øvrig opplyst om, ved at innkalling til årsmøtet for 2020 var inntatt som vedlegg til salgsoppgaven.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 annet punktum, og det vises her til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapets gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).