

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-204

10.3.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Lekkasje til underliggende naboelighet – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1972 ble solgt "som den er" for kr 9,8 mill., og overtatt av kjøper den 10.1.19. I egenerklæringsskjemaet opplyste selgers fullmektig bl.a. at sluk på terrassen hadde blitt sjekket av et takstfirma i forbindelse med en mulig vanninntrenging i tak hos naboen i underetasjen, og at firmaet *"konkluderte at det ikke stammet fra vår terrasse"*. Kort tid etter overtakelsen ble kjøper kontaktet av naboen i leiligheten under. Naboen fremla en takstrapport som omhandlet fuktinntrenging i naboens bolig. Det var mulig at fukten kunne komme fra kjøpers enhet, og naboen forklarte at selger var kjent med dette. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger hadde undersøkt forholdet før salget, og funnet ut at fukten ikke kom fra kjøpers bolig. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 262 438, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1972.

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

Delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjon.

(...)

Terrassen

Terrassen er delvis overbygget og fremstår som en forlengelse av stuen. Det er også utgang fra hovedsoverommet. Terrassen har impregnert tredekke og utelys.

I tilstandsrapporten var det opplyst:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

(...)

Murkonstruksjon utvendig forblendet med spekket teglstein. Utfyllende betongceller i bindingsverk med utvendig kledning.

(...)

Det er ikke gjennomført vurdering av veggkonstruksjon og utvendige fasader da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

(...)

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av sameiets felles eiendomsmasse.

(...)

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

(...)

Utgang fra stue og soverom 1 til vestvendt, delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjon. Terrassedekke med impregnert tredekke. Areal ca. 28 m². Det er montert utelys. Rekkverk/sikring i form av blomsterkasser fra byggeår i trekonstruksjon med tette kar.

(...)

Det er ikke observert feil eller mangler på terrassekonstruksjonen.

(...)

Ingen tiltak synes nødvendig/påkrevd utover reparasjon av ovennevnte forhold.

I egenerklæringsskjemaet hadde selgers sønn, som var selgers fullmektig ved salget, opplyst følgende:

Terrasse sluk ble sjekket av Takstfirmaet R. AS V/ RS. (..) i regi av Sameiet vedr en mulig vanninntregning i tak hos nabo i underetasje. Konkluderte at det ikke stammet fra vår terrasse.

I salgsdokumentene var det også inntatt "*Styrets årsberetning 2017*", hvor det blant annet fremgikk opplysninger om krav fra en beboer mot sameiet for utgifter til omlegging av terrasse. Det fremgikk også at styret hadde opprettet en komité som skulle utarbeide forslag og nye vedtekter for utbedring og vedlikehold av terrassene.

Under "*Notat om ansvarsfordeling Sameiet/sameierne*" fremgikk:

Terrasser er et område som krever spesiell oppmerksomhet når det gjelder vedlikehold, og Sameiet har her en klar praksis når det gjelder ansvarsfordeling (se nedenfor), og når Sameiet ikke er ansvarlig, vil sameier ved vannlekkasje fra terrassen også være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på andre sameieres leiligheter (jfr. vedtak i Sameiermøtet 2009).

(...)

Fasader.

Sameiet har ansvar for mur- og teglvegger, alt ytre treverk inkludert lister rundt vinduene og treverk rundt blomsterkassene.

Sameierne har ansvar for vindusglassene med innramming, samt at det ikke må gjøres noe som skader eller endrer fasaden. Sameier har også ansvar for at blomsterkassene ikke lekker ned på terrassen nedenfor.

(...)

Terrassegulv.

Sameiet har ansvaret for betonggulvet (som er tak for leiligheten under).

Sameierne har ansvar for belegget på terrassen: membran med sluk, duk og annet dekke over membranen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.11.18, og overtatt av kjøper den 10.1.19.

Kjøper har forklart at hun kort tid etter overtakelsen ble kontaktet av naboen i leiligheten under. Naboen informerte kjøper om innholdet i rapporten fra R. AS datert 17.10.18. Det hitsettes fra rapporten:

Foranledning for skadebefaring er melding om fuktskader på stedet. Beboer J., oppdaget 2. februar misfarging i øvre del av soveromsveggen. Forholdet ble nylig meldt selskapet, og undertegnede takstmann ble rekvirert for befaring og kartlegging.

(...)

Undersøkelser på stedet har ikke avdekket fukt i verken tak- eller vegg, og registrert misfarging skyldes mest sannsynlig kondensering på avløpsledning fra overliggende terrassesluk i vinterhalvåret.

(...)

Kontroll av sluk i 2.etg hos B., avdekket ingen åpenbare feil, og nedløpsrøret ble rehabilitert med strømppe, for 4-5 år siden. På soverommet hos J. er det lokalt misfarging i øvre del av soveromsveggen, antagelig rett foran nedløpsrør fra sluk til overliggende terrasse, samt noe salt/kalkavleiringer i taket. Fuktsøk på tak- og vegg avdekket ikke antydning til fuktutslag.

(...)

Fugemasse foran avløpsledning må skiftes, og all masse med misfarging fjernes. Det er viktig at massen påføres, så det blir tett mot røret, da selv mindre sprekker kan resultere i at varm og fuktig inneluft, trenger inn og kondenserer på avløpsrøret, i vinterhalvåret. Veggfeltet over gipsplatene, samt taket må deretter skrapes, fleksparkles og males opp.

Kostnadsoverslaget var på kr 8 081 inkl. mva.

Naboen opplyste også om at det var foretatt flere undersøkelser etter oktober 2018, senest den 20.12.18. Det hitsettes fra rapporten fra R. AS:

Det er gjennomført rebefaring på stedet, da beboer J. har registrert økt skadeomfang på soverommet.

(...)

Fuktskade soverom og kontor hos J.

Undersøkelser på stedet har avdekket forhold som tilsier at skaden kan være forårsaket av både kondens, og lekkasje i tekkingen, og av den grunn er det ikke mulig å konkludere med noen sikker skadeårsak her.

Ifølge kjøper opplyste naboen videre at selger hadde god kjennskap til at det fortsatt var usikkerhet knyttet til årsaken til fuktinntrengningen, ettersom naboen hadde varslet både selger og styret i sameiet om dette. Naboen viste blant annet kjøper e-postkorrespondanse mellom nabo og styrelederen i sameiet den 3.1.19, hvor det fremgikk følgende i e-post fra nabo:

Veien videre for å løse fuktproblemet her hos meg synes ikke umiddelbart å være entydig, bortsett fra at noe må gjøres. Og at noen må betale for dette. Og noen i dette tilfellet ikke omfatter meg.

Ut fra takstmannens rapport fra befaringen av sluket i terrassegulvet over meg, er sluket ikke årsaken til det oppståtte fuktproblemet. Og da er det jo naturlig å tenke at det kan være svakhet eller feil i det bygningsmessige, som vi jo begge kjenner til er gamle og vel burde vært skiftet ut for lenge siden. Eller at det av en eller annen årsak er påført skade eller slitasje på belegget under terrassegulvet.

Som du sikkert husker, forsøkte jeg å presse sønnen til han som bodde over meg, til å gjøre noen tiltak før salget av leiligheten ble gjennomført. Dette lyktes ikke, han var vel i det hele tatt ikke imøtekommende når det gjaldt å bidra til å finne ut hva fuktigheten var forårsaket av. Og lengere kommer jeg ikke, rent fysisk. Men sameiet bør vel ha en større rett til å inspisere terrassen!

Kjøper reklamerte til selskapet 1.2.19.

Kjøpers takstmann kontaktet bygg- og tømrermester RS. som hadde utført undersøkelsene og utarbeidet rapportene. Ifølge kjøper viste bygg- og tømrermester RS. til at fordi han ikke hadde noen klar konklusjon i rapporten, anbefalte han å montere fuktmålere i leiligheten til nabo for å kartlegge under hvilke forhold fuktigheten oppstår. På denne måten kunne man på sikt utelukke om skaden var forårsaket av kondens fra terrassen over.

F. AS ble etter dette kontaktet. De anbefalte at det ble foretatt kamerainspeksjon av rørene som gikk under terrassen til kjøper. Firmaet kontaktet sin underentreprenør, DV. AS, som undersøkte rørene og utarbeidet rapport datert 24.5.19. Det hitsettes fra rapporten:

Her har vi fuktutslag på begge sider av betongvegg hos J. i 1. etg.

I vegggen går det et vertikalt 50 mm. nedløpsrør fra terrassen hos H. i 2. etg.

Lekkasjesøking og trykkprøving av rør og sluk på terrassen avdekket ingen feil eller lekkasjer på bygningens rørsystem. Årsaken til fuktutslaget er mest sannsynlig utett fasade.

Det er dessverre umulig for meg å påvise eksakt hvor vann og fukt trenger inn. Det har vært mange tilsvarene saker opp gjennom årene i dette sameiet, og jeg vil tro at styret i sameiet har en historikk over hvordan tidligere fasadelekkasjer har blitt utbedret.

Det ble også montert fuktmålere i boligen til nabo. Det viste seg da at fuktigheten i rommet økte ved lavere temperaturer om vinteren.

Det ble etter dette innhentet et pristilbud på kr 63 563 inkl. mva. fra F. AS datert 25.10.19 for utbedring av utett fasade. Pristilbud datert 28.10.19 for arbeidene med ny terrasse var på kr 187 688. Det ble også innhentet et pristilbud på kr 11 188 inkl. mva. datert 13.12.19 for reparasjon etter fuktmålinger i naboens leilighet.

Selskapet gjenga selgers forklaring i e-post datert 24.4.20:

Selger (C.B. med fullmakt) ble varslet av nabo M.J. 02.02.2018 vedrørende fukt i takhjørnet på han soverom. Selger stiller seg helt uforstående til J. sine påstander om "forsøkte å presse C., han var ikke imøtekommende". Det vedlegges derfor to stk. epostkorrespondanse som beviser konstruktiv dialog mellom bla. B. og J. Selger har vært særlig opptatt av dette forholdet i forkant av salget, slik at det ble i orden. Styret i sameiet og megler har vært underrettet underveis. Saken er meldt inn til bygningsforsikringen, takstmann S. har vært på 2 befaringer og skrevet rapporter, samt div. epostkorrespondanser over tid. Selger har absolutt anstrengt seg for å finne ut av årsak og være imøtekommende ovenfor J.

Det var sendt flere e-poster mellom selgers sønn og naboen. Det hitsettes fra e-post fra selgers sønn datert 24.9.18:

Min far kommer til å flytte og leiligheten han legges ut for salg medio november.

I den forbindelse ønsker jeg å sjekke med deg om det har vært noe tilløp til fukt i taket ditt eller annet etter vår siste korrespondanse.

Sluket er som tidligere sett på men ikke oppdaget noen sprekker eller tetting av avløp. Men de store snømengder det har vært vil jeg anta at en skade ville ha oppstått hvis det var lekkasje – og vi ville ha fått beskjed.

Det hitsettes også fra e-post fra nabo datert 29.9.2018:

At den fuktigheten som har resultert i en ikke helt ubetydelig skjold i overgang mellom tak og vegg i vårt soverom, skal komme fra et annet sted enn din terrasse, anser jeg som svært usannsynlig. Stedet for hvor fuktigheten har oppstått ligger rett under din terrasse og utenat det er noen yttervegger i direkte nærhet.

Når det gjelder ditt varsel om muligheten for å viderefakturere kostnadene i sin helhet til meg, må jeg gjøre det helt klart at jeg ikke vil akseptere dette. Som jeg tidligere har gitt uttrykk for, er ansvaret for å forhindre vannlekkasje fra din terrasse ditt ansvar, noe som bl.a. er bestemt i sameiets vedtekter og øvrige bestemmelser.

I e-post datert samme dag skrev selgers sønn:

Hvis det ikke er noe galt med rør/avløp his oss og din skade kommer fra et annet sted, mener du at vi skal dekke denne undersøkelsen?

Nabo skrev i e-post datert 30.9.18:

Nei, det mener jeg ikke. (...) for dersom lekkasjen ikke blir å anse som ditt ansvar, og heller ikke mitt, så må det vel bli sameiets forsikring som må dekke skaden.

Selgers sønn skrev 11.11.18 en ny e-post, hvor nabo var satt i kopi:

På befaring anså ikke R. det nødvendig å komme inn og se på vår terrasse etter at han hadde vært nede hos M. Eventuell skade kom ikke fra vår terrasse. På oppfordring så kom han likevel inn og så på vårt terrassesluk. Han konstaterte at det så fint ut og også at det var lagt en strømpe der v rør i tillegg. Jeg fikk bekreftet fra han at saken var ute av verden for vår del.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt jf. avhl. § 3-7. Selger har tilbakeholdt opplysninger om at skadeårsaken ikke var avklart. Rapporten fra takstfirmaet R. AS utarbeidet i oktober 2018 hadde ikke utelukkert at fuktinntrengningen i naboens bolig stammet fra selgers terrasse. Det var også gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Selger opplyste at selskapet som undersøkte fukten "*konkluderte at det ikke stammet fra vår terrasse*", noe som ikke stemte med opplysningene som fremgikk av rapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 262 438, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente fra 24.4.20, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selger har forsøkt å være imøtekomende overfor naboen. I tillegg var forsikringsselskap og styret underrettet om saken. På bakgrunn av opplysninger i egenerklæringsskjemaet hadde kjøper full anledning til å be om rapportene, kontakte forsikringsselskapet og kontakte styret. Det var ikke uriktig at terrassesluket ble sjekket. Videre sto det at fagkyndig "*konkluderte at det ikke stammet fra vår terrasse*". Opplysningen var ikke nærmere spesifisert, og rapporten avdekket ingen åpenbare feil ved sluket. Selskapet mente at dette var en sak som måtte løses av sameiet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant imidlertid ikke grunnlag for å ta stilling til kjøpers krav om prisavslag, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Selger har opplyst i egenerklæringsskjemaet at fagkyndig etter undersøkelsene i forbindelse med vanninntrenging hos nabo "*konkluderte at det ikke stammet fra vår terrasse*". Det følger blant annet av FinKN 2013-152 og FinKN 2017-677 at opplysninger som er gitt i egenerklæringsskjemaet kan subsumeres under avhl. § 3-8.

Selv om det var foretatt undersøkelse av fagkyndig, var situasjonen uavklart. Skadeårsak var av fagkyndig vurdert å være "mest sannsynlig kondensering på avløpsledning fra overliggende terrassesluk i vinterhalvåret". Det er ukjent for sekretariatet om de tiltakene som ble anbefalt i rapporten av fagkyndig faktisk ble utført.

Videre var naboen av den oppfatning at selger kunne være ansvarlig for fuktskadene. Sett hen til at det tidligere hadde vært en lignende situasjon mellom sameiere i sameiet, er det uklart for sekretariatet hvorfor selger mente å kunne konkludere med at selger/kjøper ikke ville være ansvarlig, da regelverket rundt dette fremsto som usikkert i den lignende saken som var omtalt i "styrets årsberetning 2017".

Det er videre uklart for oss hvorfor selger kunne konkludere med at fukten "ikke stammet fra vår terrasse". Slik vi forstår saken, var det bare avklart at det ikke stammet fra sluket til selgers terrasse. Forholdene var ikke undersøkt i en slik utstrekning at man kunne legge til grunn at selger/kjøper ikke ville være ansvarlig. Som det fremgår av vedtektene i sameiet har dette sameiet en annen fordelingsnøkkel av ansvar for vedlikehold og skader på bygningsdelene. I tillegg var naboen en sterk pådriver for å få forholdet utbedret. I alle tilfeller var den pågående uenigheten med naboen et forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. I likhet med sekretariatet anser nemnda at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag på det nåværende tidspunkt å konkludere med at det foreligger grunnlag for prisavslag og/eller erstatning mot selger. Skadeårsaken er ennå uavklart, og det er for nemnda også usikkert hvem som blir endelig

ansvarssubjekt – kjøper eller sameiet. På tilsvarende måte som i FinKN 2014-321 anser nemnda det likevel hensiktsmessig å treffe avgjørelse om at vilkårene i avhl. §§ 3-7 og 3-8 som et utgangspunkt er oppfylt, all den tid klage og klagesvar til nemnda har angitt dette som et tvistepunkt mellom partene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).