

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-609

22.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

12 år gammel bolig – vanninntrenging i naboileilighet i sameiet – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Ålesund oppført i 2005 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.17. I prospektet ble boligen omtalt som en flott selveierleilighet i bygg med totalt 5 leiligheter. To år etter overtakelsen ble det avdekket vanninntrenging fra gaten og inn i naboens leilighet i sameiet. Kjøper ble påført kostnader i forbindelse med utbedringene som ble utført i regi av sameiet, og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved sin bolig. Selskapet anførte at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 150 876.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninntrenging i sameiet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en 2-roms leilighet i Ålesund oppført i 2005.

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

Sentrumsleilighet med 2 soverom, ildsted, terrasse og carport. I tillegg er leiligheten nyoppusset - kort sagt alt du ønsker deg!

Bygninger

På tomten er det oppført bolighus inndelt i 5 selveierleiligheter.

Standard

Flott selveierleilighet i bygg med totalt 5 leiligheter. Leiligheten ligger i 1. etasje og har trappefri adkomst. Leiligheten har også egen utgang til stor terrasse som er delvis overbygget. Tomten er solrik med god utsikt, og det er kort avstand til sentrum.

I verdi- og lånetaksten fremgikk bl.a. følgende:

Støpt plate/fortau nord og vest. (...)

På tomten er oppført nyere trehusbygning med eierseksjoner. Den takserte seksjonen er beliggende i 1. etasje mot syd. Området forøvrig er bebygget med leiligheter/flermannsboliger/bygårder etc.

Huset/eierseksjonene nye 2005/2006. Seksjonen fremstår med bra standard på overflater/innredninger. Normal bruksslitasje på overflater/innredninger. Ny "Epoq" kjøkkeninnredning 2016. Nye laminatgulv på 2 soverom og stue/kjøkken samme år. Se konstruksjoner for mer informasjon om standard/oppussing etc.

En må ta forbehold om at det kan være skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget fordi de er skjulte og derfor ikke kan oppdages uten inngrep i konstruksjonen. Da for eksempel isolering/fuktskader/vanninntrengning i etasjeskillere, himlinger og yttervegger, membraner i våtrom, røropplegg etc. Romløsninger stemmer ikke nødvendigvis med originale plantegninger. Det bemerkes at denne takst ikke er en tilstandsrapport.

(...)

Yttervegger

Støpte grunnmurer. Mulig at det også er Ålesundsmurer i del av underetasje. Bindingsverk yttervegger med utvendig liggende bordkledning. Pusset mur østvegg.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2015. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fuktinnsig. Selger opplyste om problemer med pipehatt i pipe til naboelighet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.5.17, og overtatt av kjøper den 15.8.17.

I oktober 2019 ble det avdekket vanninntrenging i naboens leilighet.

Sameiets forsikringsselskap sendte takstmann S. på befaring den 15.10.19. Takstmann S. konkluderte først med at skaden med stor sannsynlighet skyldtes en lekkasje på en avløpsledning i isoleringssjiktet i gulv i 1. etasje. Senere ble det antatt at skaden skyldtes utettheter ved pipe. Sameiet engasjerte blikkenslager som konkluderte med at det var en konstruksjonsfeil ved pipen og at papp var lagt feil. Blikkenslager utbedret problemet for kr 70 000, men dette løste ikke problemet med vanninntrengingen.

Kjøper reklamerte til selskapet den 23.1.20, da det fremsto som sannsynlig at utbedringen ikke ville bli dekket av forsikringen.

I februar 2020 konkluderte takstmann S. med at vanninntrengingen skyldes at støpt fortau lå ca. 25 cm høyere enn betongdekke, og utførelsen i overgang fortau/yttervegg/grunnvann måtte ha feil eller mangler slik at vann ble ledet inn på betongdekket.

Fra skaderapporten, sist revidert 7.2.20, hitsettes:

KONKLUSJON

Vanninntrengningen skyldes at støpt fortau ligger ca 25 cm høyere enn ok betongdekke, og utførelsen i overgang fortau/yttervegg/grunnvann må ha feil eller mangler slik at vann blir ledet inn på betongdekket.

Det er sannsynlig at noe vann også kom ned langs piper som følge av feil utførelse på undertak/ papptekking, men det meste antas å ha kommet fra fortau/gate mot nord. Piper er rettet.

Inntrenging av vann må ha pågått siden bygget ble oppført i 2005.

Tilstand skadet del: Skadet bygningsdel vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder. Vanlig vedlikehold. Ingen styrkemessig svekkelse registrert.

Leiligheten mot nord, 1. etasje: SNR 2.

Det står vann i gulv/på betongdekke i hele leiligheten. Skade på bunnsvill/bindingsverk der dette står ned på betongdekket.

Beskrivelse reparasjon: En har ikke full oversikt over skadeomfanget pr i dag.

Reparasjonskostnad for SNR 2 ansettes foreløpig i størrelsesorden kr 300 000 + mva.

Kostnader til utbedring utvendig kommer i tillegg, foreløpig ca kr 100 000,+ mva.

Utbedringsarbeidene ble utført delvis ved egeninnsats. Det ble fremlagt kostnadsoppsett fra sameiet, samt underliggende fakturaer og utlegg. Styreleder hadde mistet kvitteringer for ett utlegg. Kostnadsoppsettet viste samlede kostnader på kr 718 458, og kjøpers andel utgjorde kr 150 876. Sameiet har også innhentet et kostnadsoverslag fra byggmester A. på hva det hadde kostet hvis man hadde bestilt arbeidene utført av faglærte.

Selskapet har anført at en større andel av kostnadene ikke kunne karakteriseres som utbedringskostnader, bl.a. undersøkelser for å finne skadeårsak, slamsug, flytting og lagring av

møbler, reisekostnader, administrasjonskostnader og utgifter til erstatningsbolig. Videre ble det anført fra selskapets side at deler av kostnadene ikke kunne knyttes til utbedring av fuktinnsig fra gate/fuktskade i etasjeskillet, bl.a. blikkenslagerarbeid utført i januar 2020 og ny benkeplate til kjøkken.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at boligen var oppført i 2005, samt at den var nyoppusset. Kjøper anførte at det ble reklamert innen rimelig tid etter at det ble klart at vanninntrenging hos naboen ville føre til merkostnader for hans seksjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for sin andel av utbedringskostnadene på kr 150 876, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at boligen ble solgt med verdi- og lånetakst, og det fremgikk ingen opplysninger om hvordan bygningen var fuktisolert eller drenert. Selskapet anførte også at kravet var for høyt, og at kjøpers andel etter selskapets beregninger var kr 109 341, noe som utgjorde ca. 4 % av kjøpesummen, og kunne ikke anses å oppfylle vesentlighetsterskelen. Selskapet anførte subsidiært at det var reklamert for sent, jf. avhl § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel grunnet vanninntrenging i bygningen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda legger til grunn at det ikke er avdekket skader i kjøpers leilighet, men i en naboileilighet, bygningens fasade og etasjeskille. Kostnadene fordeles på de fem seksjonene i sameiet etter sameiebrøk.

Det er uenighet mellom selskapet og kjøper om størrelsen på de relevante utbedringskostnadene. Kjøper har anført at hans andel av utbedringskostnadene utgjør omkring 5,6 % av kjøpesummen mens selskapet hevder at de relevante utbedringskostnadene utgjør omkring 4 % av kjøpesummen. I likhet med sekretariatet finner nemnda det ikke nødvendig å kommentere de enkelte postene særskilt, men deler sekretariatets vurdering av at kjøpers krav ikke fullt ut kan legges til grunn da relevansen av enkelte av postene ikke er sannsynliggjort. Nemnda legger som sekretariatet til grunn at kjøpers andel av de relevante utbedringskostnadene utgjør mellom 4-5 % av kjøpesummen.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering av saken:

Den aktuelle leiligheten ble oppført i 2005, og var 12 år gammel ved salget i 2017. I salgsdokumentasjonen fremgikk det bl.a. at leiligheten var nyoppusset og at den fremsto med bra standard på overflater/innredninger. I forbindelse med salget ble det utarbeidet en verdi- og lånetakst, men det ble ikke foretatt noen nærmere vurdering av boligens tekniske tilstand. Vedrørende bygningens yttervegger fremgikk bl.a. følgende:

Støpte grunnmurer. Mulig at det også er Ålesundsmurer i del av underetasje.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, men har etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel. Utbedringskostnadene ligger i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskelen oppstilt av Høyesterett. Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket. Se til sml. FinKN 2017-239 der nemnda i sak vedrørende fuktskader kom til at utbedringskostnader på 4 % av kjøpesummen ikke var tilstrekkelig til å utgjøre en vesentlig mangel.

Sekretariatet konkluderte altså med at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. 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. Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).