

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-919

3.11.2022

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

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

Taklekkasje – selgers opplysningsplikt – ulovlig plassering av varmtvannstank – takstansvar – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i en bygård fra 1884 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 5,05 mill., samt fellesgjeld på kr 159 753, og overtatt av kjøper 16.12.20. I prospektet ble det oppgitt at styreleder informerte at "*Lekkasje på tak hos er uavklart*", og at ny eier burde bli orientert om at det kunne bli reist spørsmål om sameiet skulle være ansvarlig for eventuelle fremtidige utbedringer på takterrasser. I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at lekkasje fra naboens tak var "*reparert og terrasse renovert*" i 2020. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til forslag om vedtak som kunne føre til økte fellesutgifter/fellesgjeld. I tilstandsrapporten ble det opplyst om varmtvannstank "*plassert bak dusjvegg*". Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje inn i boligen fra takvindue. Kjøper avdekket at det tidligere hadde blitt avdekket utettheter i 2018, og at styret flere ganger hadde diskutert at de ønsket å utbedre taket, noe som ville føre til en betydelig økning i fellesutgifter og fellesgjeld. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og viste bl.a. til at selger selv hadde vært styreleder, og hadde vært kjent med lekkasjeproblematikken. I tillegg ble det avdekket at plasseringen av varmtvannstanken var både ulovlig og farlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det ble opplyst ved salget at lekkasje på tak var uavklart, og at selger ikke hadde kjennskap til mer enn hva som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 860 250, takstutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak og varmtvannsbereder, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en loftsleilighet i en bygård i Oslo oppført i 1884.

I prospektet ble det gitt følgende opplysninger:

Solrik 2-roms toppleilighet med 8 kvm takterrasse, (...).

(...)

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger gitt av eier:

2020:

Parkett i rom v/kjøkken. Arbeider gjort av fagfolk.

2017:

Kjøkken med nytt el- og røropplegg. Arbeider gjort av fagfolk. Sparklet og overflatebehandlet kjøkken- og entre vegger. Arbeider gjort av fagfolk. Spesialtilpasset garderobe i entre. Sparklet og overflatebehandlet soverom. Egeninnsats.

2018:

Maur v/vindu kjøkken mot balkong. Forsikringssak, utbedret. Eier opplyser om at de ikke har sett maur siden.

(...)

Bad:

Profilert baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Kobberrør. Rør i rør system. Varmtvannsbereder er plassert bak dusjvegg. Varmekabler i baderomsgulv.

TG 3:

Badet er nådd betraktet levealder og trenger full renovering for funksjonalitet. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på halve veggen i dusjonen. Stålsluk. Baderomsgulvet er tilnærmet i vater med svakt fall rundt sluk i dusjonen. Flere gulvfliser med "bom" (hulrom under flis). Flere sprukne gulvfliser. En sprukket veggflis i dusjonen. Mangler fuger rundt sluk. Krakelerte veggfliser i dusjonen. Et sluk på baderommet i dusjone med oppmurt kant gjør at eventuell lekkasje utenfor ikke renner i sluk. TG satt med bakgrunn av symptomer og alder.

(...)

Diverse

(...)

Naboleiligheten hadde lekkasje på takterrassen. Se under.

Styreleder informerer også om "Lekkasje på tak hos er uavklart. Utbygging av bærebjelke og skader i underliggende leilighet dekkes trolig av forsikringsselskapet. Ny seksjonseier bør være orientert om at det kan bli reist spørsmål om hvorvidt sameiet skal være ansvarlig for eventuelle fremtidige utbedringer på takterrasser som er i eksklusiv bruk av en seksjonseier, samt tildeling av eksklusiv bruksrett av boder i baktrapp.

I tilstandsrapporten ble VVS/ledningsnett for sanitærinstallasjoner gitt TG 2:

Kobberrør. Rør i rør system. Varmtvannsbereder er plassert bak dusjvegg. Varmtvannsbereder på 28 l er plassert i kjøkkenbenk.

(...)

Ingen synlige avvik registrert utover normal slitasje. (...) TG satt med bakgrunn av alder.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017.

Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

"Ja. Har vært dårlig trekk, men har nylig rehabilitert pipene. Ikke testet å fyre ennå, men trolig er dette fikset. Hatt fyringsforbud siden vinter 2020, frem til rehabilitering var ferdig i september 2020."

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja. Brun jordmaur i 2018, ikke hatt siden den gang, Pelias bekjempet det med åte. Vepsebol ute på takterrasse sommer -19, bekjempet og vært borte siden. Observert saksedyr, maks 4-5 totalt mens vi har bodd her."

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja. Lekkasje fra naboens loftsleilighet tak og/eller terrasse til leilighet under. Skaden er reparert og terrasse renovert."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "S. bygg"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Renovering av terrasse 2020"

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

"Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "F. AS"

Redegjør for hva som er gjort og når: "I forbindelse med oppussing av kjøkkenet 2017 (nye kurser), og installasjon av nye lamper i stue 2020."

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

"Nei."

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

"Ja. Maur. Råteskade i annen leilighet etter vannlekkasje som er reparert og renoverert i 2020 (ref. punkt 10)."

Ifølge selskapet var dokumenter fra sameiet vedlagt salgsoppgaven.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 050 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 159 753 ved kjøpekontrakt 30.11.20, og overtatt av kjøper den 16.12.20.

Ifølge kjøper sendte megler den 2.12.20 over "*megleropplysninger*" datert 29.9.20 til kjøper hvor det bl.a. fremgikk "*Lekkasje på tak er uavklart. Utbygging av bærebjelke og skader i underliggende leil dekkes trolig av forsikringsselskapet*".

Dagen etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra takvinduene. Ifølge kjøper var dette samme lekkasjepunkter som ble oppdaget av firma K. i 2018 og det ble vist til fremlagt rapport av 18.9.18. Det ble også fremlagt dokumentasjon fra sameiet som viste diskusjoner ang. tiltak ved taket.

Styret har innhentet priser på utbedringer, og kostnadsomfanget ble sammenfattet av kjøper:

Styret i borettslaget har innhentet pristilbud på bytte av tak og vinduer. Firmaet S. Bygg mener at Utskifting av vinduer, forbedre lufting, samt rigg og drift må foretas for å kunne utbedre skadene.

Utbedringskostnadene utgjør derfor kr. 1 332 250 inkl. mva. Denne kostnaden skal deles på 8 seksjonseiere. Kostnader per seksjonseier er minst kr. 200.000,- I tillegg kommer det kostnader på utskifting av vinduene på kr. 130.000,-. Prisen tar ikke forbehold for råteskader og fjerning av disse.

(...)

Borettslaget har fått bekreftet av S. bygg at det er omfattende råteskader på taket som vil medføre økning i kostnader. Hvor mye disse kostandene utgjør er foreløpig ikke avklart.

I forbindelse med oppussingsarbeider ble kjøper gjort oppmerksom på at plasseringen av varmtvannsbereder var ulovlig (innbygget i vegg uten tilgang). Berederen ble flyttet til fellesareal for en kostnad på kr 30 000, med tillegg av brannrapporter og flytting av brannvarsler. Ifølge kjøper har flyttingen medført økt vedlikeholdsplikt.

Ifølge kjøper ville endelig kostnadsomfang være uavklart inntil utbedringer ble forestått i regi av borettslaget, og kjøper ønsket samtidig å videreselge leiligheten. Kjøper innhentet derfor en verddivurdering fra eiendomsmegler W. datert 15.12.21, som anslo at forholdene utgjorde et verdiminus ved eiendommen på kr 500 000.

Selskapet har redegjort for selgers forklaringer i saken:

Det medfører riktighet at selger ved et tilfelle og for litt mer enn to år før salg opplevde litt vanninntrengning i et takvindu.

Selger forklarer i denne forbindelse;

Vi hadde en lekkasje i 2018 fra takvindu på kjøkkenet under kraftig nedbør. Dette ble rapportert til forsikringsselskapet, som svarte at det ikke var behov for reparasjon e.l. så lenge problemet ikke oppsto igjen. Vi informerte om og viste lekkasjepunktet til takstmannen ifbm salget samt ga beskjed til eiendomsmegler skriftlig om dette. Dette ble ikke tatt med i salgsoppgaven og vi antok at det var fordi eiendomsmegler og takstmann ikke fant det relevant.

Selskapet oppga i brev av 20.9.22 at de hadde vært i kontakt med nåværende styreleder, som hadde opplyst at taket nå var under utbedring, og at estimerte kostnader for kjøpers andel var kr 170 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger satt i styret og var kjent med lekkasjer og et utbedringsbehov ved taket, og at utfyllingen av egenerklæringsskjemaet var klart mangelfull og uriktig, samt at det samlede avviket utgjorde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 860 250, takstutgifter, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at lekkasjen i selgers eiertid var et enkelttilfelle som ble undersøkt av fagkyndige, og det ble gitt tydelige risikoopplysninger om en uavklart situasjon knyttet til taket. Det var ikke gitt noen positive opplysninger om at det var gjort utbedringer ved selve taket. Ifølge selskapet, hadde nåværende styreleder/nabo bekreftet at de trodde det var kondens ved et soilrør som gjorde at de fikk lekkasje fra et vindu plassert ved soilrøret. Videre viste selskapet til takets alder og risikoopplysninger som tilsa at avviket fra det forventbare ikke var vesentlig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om taklekkasje. Videre bemerket sekretariatet at selgers takstmann skulle ha opplyst om risikoen forbundet ved varmtvannstankens plassering. Det forelå dermed mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til følgende:

Når det gjelder opplysninger som ble gitt i prospektet om bl.a. "Lekkasje på tak hos uavklart (...)" så mener vi at dette ikke kan avskjære mangelsansvar overfor selskapet, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Opplysningen refererer til tidligere årsberetning og vi mener at denne må ses i sammenheng med selgers opplysninger i egenerklæringsskjema som er tidsnært salget. Her fremgår "Lekkasje fra naboens loftsleilighet tak og/eller terrasse til leilighet under. Skaden er reparert og terrasse renoveret". Det er for en kjøper naturlig å legge til grunn at kjente avvik er endelig utbedret før salget, og det er ingenting som taler i retning av at kjøper måtte ta høyde for ytterligere utfordringer og tidligere utettheter ved egen leilighet. I motsatt fall skulle dette vært langt tydeligere opplyst, og i alle tilfeller er ikke en slik opplysning tilstrekkelig til å overføre ansvaret på kjøper.

Når det kommer til mangelsvurderingen knyttet til tak og vinduer legger vi til grunn at selger i 2018 opplevde lekkasje, ref. selgers uttalelse og fremlagte befaringsrapport av 18.9.18. Det er for så vidt irrelevant om selger trodde at dette var et engangstilfelle, og/eller om de skal ha vært av den oppfatning at tiltak ikke var nødvendig. Tatt i betraktning selgers kjennskap til lekkasje og dermed utettheter i denne aktuelle leiligheten, må opplysningene som ble gitt om naboens terrasse i egenerklæringsskjemaets pkt. 10 anses klart

ufullstendige og misvisende. Vi finner det dermed ikke særlig tvilsomt at forholdet må rammes av avhl. §§ 3-7 første pkt. og 3-8 første ledd. Se til sml. FinKN 2020-389, FinKN 2018-124, FinKN 2018-562, og FinKN 2014-442.

Når det gjelder varmtvannstanken fremgår det av tilstandsrapporten at "Varmtvannsbereder er plassert bak dusjvegg". Etter vårt syn må dette anses som en så spesiell og uheldig løsning med tanke på kontrollmuligheter og lekkasjesikring at en takstmann skal påpeke risikoen tydelig i tilstandsrapporten. Se til sml. FinKN 2022-465, FinKN 2020-891, FinKN 2020-838, FinKN 2020-372, FinKN 2020-544, og FinKN 2020-798. Når dette ikke ble gjort, så mener vi at opplysningsplikten er misligholdt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Opplysningene samlet eller hver for seg må antas å ha betydning for kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Det foreligger dermed mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Opplysningene kjøper ble forespeilet ved kjøpet viser til tidligere lekkasje ved naboens loftsleilighet "*tak og/eller terrasse*", og at denne skal ha blitt "*reparert og terrasse er renovert*". Disse opplysningene stammer fra egenerklæringsskjemaet, men er også gjentatt i prospektet. Opplysningen i prospektet som gir uttrykk av å stamme fra årsberetning for 2019 og budsjett for 2020 er etter nemndas syn noe vanskelig å forstå, i hvert fall for en forbrukerkjøper. Det er mest nærliggende at dette må bedømmes som eldre opplysninger. Kjøper må i alle tilfeller kunne vektlegge opplysningene i egenerklæringsskjemaet som presiserer forholdene nærmere. Dette uavhengig av selskapets anførsler av hva som ligger mest tidsnært salget, ved feil/datering av innsendte "*megleropplysninger*" og egenerklæringsskjemaet. Avgjørende må være hvordan disse måtte forstås for en kjøper når han leser igjennom salgsoppgaven.

Nemnda viser videre til selgers kommentar slik denne er gjengitt av selskapet:

Vi hadde en lekkasje i 2018 fra takvindu på kjøkkenet under kraftig nedbør. Dette ble rapportert til forsikringsselskapet, som svarte at det ikke var behov for reparasjon e.l. så lenge problemet ikke oppsto igjen. Vi informerte om og viste lekkasjepunktet til takstmannen ifbm salget samt ga beskjed til eiendomsmegler skriftlig om dette. Dette ble ikke tatt med i salgsoppgaven og vi antok at det var fordi eiendomsmegler og takstmann ikke fant det relevant.

Selger hadde altså lekkasje i egen leilighet i 2018, og dette ble det ikke opplyst om ved salget eller tydeliggjort i egenerklæringsskjemaet. I tillegg skal både megler og takstmann ha blitt informert om dette av selger. Lekkasje i egen leilighet er noe annet enn det som ble opplyst om som knyttet seg til naboileiligheten. Videre er det vanskelig for nemnda å legge til grunn selgers anførsel om at man ikke hadde opplysningsplikt om tidligere vanninntrenging i denne leiligheten fordi det ikke ble anbefalt utbedringer av firma K. Nemnda leser imidlertid ikke rapporten slik, jf. bl.a. følgende uttalelse:

"Under normalt regnvær vil nok ikke dette være ett problem. Men ved styrtregn og vind fra riktig retning kan dette skje igjen."

Påfallende nok oppdaget da kjøper også utettheter kort tid etter overtakelsen.

Nemnda understreker at det ikke er sannsynliggjort at selger hadde faktisk kjennskap om kondensproblematikk eller at hele konstruksjonen måtte renoveres på tidspunktet for salget. Selger hadde likevel kjennskap til tidligere vanninntrenging i egen leilighet i 2018, en opplysning som ble ansett som så relevant at den ble videreformidlet til megler og takstmann.

Når det gjelder varmtvannstanken er nemnda enig med selskapet i at badet uansett måtte renoveres ved salget. Det er imidlertid den uheldige løsningen med å ha den i vegg som skulle ha vært kommunisert av takstmannen, ettersom dette skaper problem ved renovering av baderommet mht. ny plassering. Selger og takstmann må i dette tilfellet identifiseres, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har selskapet i nemndsansmodningen av 20.9.22 opplyst følgende:

Om nemnda likevel skulle komme til at utbedring av selve yttertaket utgjør en mangel jf. avhl. bestemmelser, har vi som nevnt vært i kontakt med nåværende styreleder (..), som uttaler at taket nå utbedres og ferdigstilles antatt ila høsten, samt at kjøpers andel av utbedringskostnadene er estimert til 170.000,-.

Kjøpers advokat har i tilsvaret til nemndsansmodningen av 3.10.22 verken bestridt beløpet eller den omstendighet at forholdet snart er utbedret. Idet beløpet på kr 170 000 også fremstår som rimelig og forsvarlig, mener nemnda det er mer naturlig å legge til grunn dette enn beløpet på kr 500 000 som megler W. har beregnet i sin e-post av 15.12.21. I tillegg kommer altså utbedringskostnaden for varmtvannsberederen på kr 30 000. Samlet prisavslag settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).