

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-682

21.9.2023

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

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

Langvarig lekkasjeproblematikk – selgers kunnskap – grov uaktsomhet hos selger? – avhl. §§ 3-7, 4-12, og 4-19 tredje ledd.

En leilighet oppført i 1900 ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill., og overtatt av kjøper 25.6.21. I verditaksten ved salget ble det opplyst om en vannlekkasje fra terrasse som var "under utbedring". I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/tak/fasade, og opplyst: "Utbedret veranda mot sørøst Lagt nytt bekledning og etterisolering på 2 yttervegger". På spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og oppgitt to firmanavn, samt gitt følgende redegjørelse: "terasse: januar 2021, utvendig fasade/bekledning april 2019". Den 13.12.21 var kjøper i kontakt med naboen i den underliggende leiligheten, som opplyste at det fortsatt var pågående lekkasje, og at dette hadde pågått over flere år. Det viste seg at selger hadde blitt informert om at det fortsatt var pågående lekkasje noen dager før kjøpekontrakten med kjøper ble signert. Det viste seg videre at selger, som tidligere hadde vært styreleder, hadde utarbeidet et oversiktsdokument som viste at det hadde vært et gjentakende problem med lekkasjer i lang tid, at forsikring og flere håndverkere hadde vært involvert, at flere utbedringsmetoder hadde vært forsøkt uten at man hadde lyktes, samt at dette hadde medført betent stemning blant styremedlemmene. Den 11.5.22 reklamerte kjøper, og anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, under henvisning at det var reklamert for sent, og at selger uansett ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at reklamasjonsfristen ikke kunne påberopes på grunn av grov uaktsomhet fra selgers side. Kjøper ble gitt medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 055 000, samt forsinkelsesrente fra 11.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje, jf. avhl. § 3-7, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen kan påberopes, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet i Nord-Norge oppført i 1900.

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

Totalvurdering

Svært gjennomført og moderne 4-roms (...). Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder stort og moderne kjøkken, lys og luftig stue, flislagt bad og 3 soverom. I tillegg er det utgang til 2 balkonger fra stue og kjøkken med fine sol- og utsiktsforhold. I boligen finner du en rekke gjennomførte og delikate finisher, moderne overflater og luftig atmosfære.

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

Sammendrag

Selveierleilighet i seksjonert bygård beliggende i loftseksjonen. Boligen er oppført rundt år 1900. Leiligheten er overtatt av nåværende eier i 2014. Bygget er fredet etter lov om kulturminner.

Etter overtakelse er terrasse mot sørvest og veranda mot sørøst pusset opp. Utvendig fasade er pusset opp med nytt utvendig panel. Teglsteinspipe er renoveret.

Badet er pusset opp i 2014. Innvendig er leiligheten pusset opp/malt de fleste vegger og himling.

Det er vannlekkasje fra avløpsrør fra terrasse og kommer inn i leilighet under, dette forholdet er under utbedring, opplysninger fra eier.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2014. På spørsmål 10 om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Utbedret veranda mot sørøst Lagt nytt bekledning og etterisolering på 2 yttervegger (utført av firma E. og B. bygg)

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og oppgitt to firmanavn, samt gitt følgende redegjørelse for hva som er gjort og når:

(Firma E.)-terasse: januar 2021, utvendig fasade/bekledning april 2019

På spørsmål 23 om kjennskap til skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 25 om kjennskap til om sameiet/laget/selskapet var involvert i tvister av noe slag, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 27 om kjennskap til sopp/råteskader i sameiet (fellesareal eller i andre boliger), hadde selger krysset av "Nei".

Fra e-post av 9.4.21 sendt fra megler til kjøper, med selgers svar på spørsmål som ble stilt under visning, hitsettes:

6. Er det noen større vedlikeholdskostnader som står for tur ?

Svar: I vedlikeholdsplanen er det ikke lagt opp til noen plan: vi har skiftet ut 2 yttervegger i 2019. Da er alle skiftet ut, renoveret pipene(2 stk) og skiftet brannvarslingssystemet. Ved utførelser av diverse arbeid, har sameiet vært samstemt ved avgjørelser.

7. Er sameiet veldrevet ?

Svar: sameiet er veldrevet. 3 av leilighetene er oppussetsiden 2014. Styret har vært velfungerende og dugnadsånden har vært veldig bra.

8. Er naboene hyggelige ?

Svar: jeg har hatt utrolig hyggelige naboer i sameiet. Når det gjelder ytterlige naboer, så har jeg hatt lite kontakt med, annet enn ved vedlikeholdsarbeid. Da har de vært imøtekomende og positive.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.21, og overtatt av kjøper 25.6.21.

Ifølge kjøper fikk de i forbindelse med salget muntlig beskjed fra selger om at det som gjensto av arbeid på terrassen etter vannlekkasjen, var innsetting av en ny dør. Den 26.10.21 skal kjøper ha spurt selger om denne døren, og tilbakemeldingen var at selger skulle sjekke. Den 11.11.21 etterlyste kjøper svar og ble henvist til styret. Ifølge kjøper opplyste styreleder at de ikke visste noe om denne døren og ba om flere opplysninger fra selger. Kjøper tok kontakt med selger igjen, men skal ikke ha fått noe svar.

Den 13.12.21 skal kjøper ha fått kontakt med naboen i den underliggende leiligheten, som opplyste at det fortsatt var pågående lekkasje og at dette hadde pågått over flere år. Kjøper skal også ha fått opplyst at selger fikk beskjed om at det fortsatt lakk vann inn i den underliggende leiligheten rett før salget. Etter at naboen hadde informert selger om lekkasjen, fikk naboen tilsendt et oversiktsdokument fra selger på 30 sider, med redegjørelse for hva som hadde blitt gjort av arbeider i sameiet knyttet til lekkasjeproblematikk i perioden 7.11.18 til 15.4.21. Dokumentet viste at det hadde vært et gjentakende problem med lekkasjer over lengre tid, at forsikring og flere håndverkere hadde vært involvert i prosessen, at flere ulike årsaksforhold hadde vært vurdert, og at det hadde vært forsøkt flere ulike utbedringsmetoder uten at man hadde lyktes. Det fremgikk av e-postkorrespondanse inntatt i dokumentet at det hadde vært betent stemning blant styremedlemmene, med krangel om skyldspørsmål og hvem som hadde ansvar. I dokumentet var det også inntatt e-post korrespondanse mellom selger og naboen i den underliggende leiligheten, som omhandlet lekkasjeproblematikken. I dokumentet var det også inntatt en e-post fra firma E., av 13.2.21.:

Det er kun utført tettearbeid innvendig i balkong.

Hvis lekkasjen er fra tak, må det opp med utvendig stillase for å komme til utvendig tak.

Ifølge kjøper ble saken videre tatt opp med styret i sameiet, men det var liten fremdrift etter det. Kjøper valgte derfor å åpne opp en yttervegg, for å undersøke forholdene nærmere, og oppdaget i denne forbindelse sopp- og råteskader.

Byggmester C. var på befaring 28.4.22, og fra hans rapport hitsettes:

På befaring ble det gjort en del undersøkelser for og av dekke lekkasje

Se bilder kort oppsummert lekker fra dekke eler gesims på utvendig balkong i 3 etg

Vannet kommer inn og ned i 2 etg se bilder.

Tiltak rive balkong med nødvendig demontering av fasade dører og vinduer og utføre dette etter gjeldene normer og forskrifter slik for og unngå

Ytterlige skade i fremtiden.

Anbefaler og få en 3 person fra et takstkontor til og utarbeide en takst rapport på skaden slik at følgeskader blir dekket i den enkeltes leilighet.

Dette ordner dere i sammeit.

Estimert kostnad på skade ca 325000.- inkl mva

Stilas kostnader ca 35000inkl mva.

Den 11.5.22 reklamerte kjøper overfor foretaket.

Videre ble takstmann O. engasjert, og utførte befaring den 20.6.22. Fra rapport datert 24.6.22 hitsettes:

Skadeutvikling.

(...) [nabo som bor i leiligheten under kjøper] meddeler at det har vært lekkasjeproblematikk knyttet til omtalte bygningsdel helt siden 2011. Hun meddeler videre at himlingen i leiligheten hennes som skiller hennes stue og kjøpers balkong ble revet i 2018 og at den ikke har blitt montert tilbake i påvente av at selger skulle utbedre lekkasjeårsaken i leiligheten over. På befaringsdagen avdekket vi at det har utviklet seg råtesopp i deler av veggkonstruksjonen, derav vurderer vi det dithen at fuktproblematikken har pågått over flere år. Det er noe utfordrende å datere råtesopp utvikling da utviklingen avhenger av mange faktorer. (...)

Skadeomfang.

På befaringsdagen var to av veggene som tilstøter balkongen åpnet fra innsiden. Her avdekket vi at både trevirket i bunnsvillen og den nederste delen av flere staver var angrepet av råtesopp. Vi antar at konstruksjon av trevirke i den delen av vegg som ikke var åpnet også er angrepet av råtesopp. Til sammen utgjør dette om lag 5 lm vegg. Da veggene er svært lave er de innvendige følgeskadene i veggene begrenset. Den største delen av utbedringsarbeidet vil være tilknyttet skadeårsaksutbedringen, denne utbedringen gjøres fra utsiden.

Estimert utbedringskostnad.

Denne typen skader er noe kompleks da selve bygningsdelen (balkong med underliggende oppvarmede rom) i seg selv er en bygningsdel med mange bygningsdelsoverganger der lekkasjer ol. kan oppstå. I tillegg har denne konstruksjonen blitt montert på en 120 år gammel bolig, dette gjør utfordringer knyttet til gode tette løsninger enda større. Vi antar at skadeomfanget kan øke noe i forbindelse med utbedringsarbeidet.

Skadeårsaksutbedringen 350 000 kr. eks. mva.

Innvendige følgeskader (skader på varm side av klimasperren) 100 000 kr. eks. mva.

Konklusjon.

For å unngå ytterligere vannskader må balkongen mot sørøst rehabiliteres i sin helhet.

Ifølge kjøper ble det avholdt årsmøte i sameiet 27.6.22, hvor det ble bestemt at utbedringsarbeidet skulle igangsettes, og utføres av byggmester C.

I ettertid viste det seg at skadeomfanget var større enn estimert av byggmester C. Det ble funnet flere inntrengingspunkter for vann og utbedringsarbeidene vil pågå i flere måneder. Det ble fremlagt et pristilbud fra byggmester C. på totalt kr 1 055 000 inkl. mva., fordelt på følgende poster:

Rigg og drift

Inkl stillaser rs 280000.-inkl mva

Tak utbedring inkl skift av undertak ca 1,5m rundt ark konstruksjon tak inkl beslag og arbeid samt nødvendige materialer

Pris 450000 inkl mva.

Utbedring takterrasse inkl nødvendige materialer 325000 inkl mva

Ifølge foretaket kom selger med sine kommentarer til reklamasjonen, hvor det ble forklart at hun ikke hadde kjennskap til aktiv lekkasje. Når det gjaldt tidligere lekkasje skal selger ha opplyst at de arbeidene som ble anbefalt utført av håndverker ble gjennomført, senest i februar 2021. Etter denne utbedringen var selger av den oppfatning at lekkasjeproblematikken var løst. Ifølge foretaket kom selger igjen med sine kommentarer etter mottak av spesifisert reklamasjon, hvor det skal ha blitt bekreftet at det hadde vært i selgers interesse at lekkasjen ble fikset.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av tilbakeholdte og uriktige opplysninger om tidligere lekkasjer. Kjøper har også anført at forholdet utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det har vært gjentakende lekkasjeproblematikk, og at selger ikke hadde noen fagkyndig bekreftelse på at forholdet var endelig utbedret. Kjøper har fremholdt at selger har underkommunisert skaden og omfanget. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper har videre anført at reklamasjonsinnsigelsen uansett ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd, og i hovedsak vist til at selger hadde bagatellisert og underkommunisert de reelle forholdene rundt lekkasjen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 1 055 000, med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.6.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og vist til at selv for det tilfellet at det først ble kjent for kjøper at lekkasjen var aktiv i desember 2021, var reklamasjonen av 11.5.22 fremsatt for sent. Foretaket har bestridt at avhl. § 4-19 tredje ledd kom til anvendelse, og i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert noen problemer i sameiet, at det ble informert om pågående lekkasje i verditaksten, at lekkasjen ble utbedret i januar 2021, og at selger fikk bekreftelse på at lekkasjen var utbedret fra firma E. den 13.2.21. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at det ble opplyst om utettheter i terrasse, og lekkasje under utbedring, at selger hadde

bestridt at hun var kjent med en aktiv lekkasje, og at selger har opplyst at de arbeidene som ble anbefalt utført av håndverker ble gjennomført. For det tilfellet at Finansklagenemnda skulle komme til at det foreligger mangelsansvar, har foretaket anført at det måtte gjøres et betydelig standardhevsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men at selger hadde opptrådt på en slik måte at reklamasjonsinnsigelsen ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd. Sekretariatet kom videre til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om langvarig lekkasjeprosjektopproblematikk og utfordringer knyttet til dette.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Selger har selv vært styreleder, og har tilsynelatende hatt svært god oversikt over saken. Selger har vært kjent med langvarig lekkasjeprosjektopproblematikk fra terrassen, utfordringer knyttet til årsaksforhold og utbedringsarbeider, og utfordringer i sameiet og styret som følge av saken, uten at opplysninger om dette har blitt kommunisert til kjøper før avtaleinngåelsen. Videre bemerker vi at selger fikk beskjed fra naboen i den underliggende leiligheten om at det fortsatt var pågående lekkasje kun fire dager før kontraktsignering med kjøper. Til tross for dette informerte ikke selger kjøper om forholdet verken ved kontraktsigneringen eller ved overtakelsen. Selger var følgelig informert om at det siste utbedringsforsøket som ble foretatt heller ikke hadde løst lekkasjeprosjektopproblematikken åtte måneder før kjøper fikk informasjon om forholdet og den langvarige prosjektopproblematikken fra naboen.

Etter en konkret vurdering av forholdene i saken er sekretariatet av den oppfatning at det kan rettes sterk bebreidelse mot selger for å ha underkommunisert de faktiske forholdene i vesentlig grad før salget, og for ikke å ha opplyst kjøper om at det var avdekket at det fortsatt var pågående lekkasje hos naboen kort tid etter avtaleinngåelsen. Selger hadde anledning til å informere om det sistnevnte både ved kontraktsignering og ved overtakelse uten at dette ble gjort. Vi vil påpeke at formålet med reklamasjonsreglene er at selger skal få et varsel om at det kan komme et krav fra kjøper. Når selger her har vært kjent med de faktiske forholdene hele tiden, og langt lenger enn kjøper, kan selger vanskelig sies å ha en beskyttelsesverdig interesse på dette punktet.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke inngitt nemndsansmodning eller fremlagt nye opplysninger fra foretaket som stiller saken i noe annet lys.

Sekretariatet har videre kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og har fremholdt følgende:

Sekretariatet finner det klart at selger har gitt mangelfulle opplysninger om den langvarige lekkasjeprosjektopproblematikken og utfordringer knyttet til dette, og det må kunne antas at fullstendige opplysninger om forholdet ville ha virket inn på avtalen. Vi viser i all hovedsak til vår vurdering over. Vi vil påpeke at det er en forskjell på en enkelthendelse som er utbedret, og lekkasjeprosjektopproblematikk som har pågått over lang tid og skapt større utfordringer. Som redegjort for over synes også lekkasjeprosjektopproblematikken å ha ledet frustrasjon og uoverensstemmelser i sameiet, herunder om skyldspørsmål og ansvarsforhold. Dette er også opplysninger kjøper hadde grunn til å få. Videre bemerker vi at selger på spørsmål 23 om kjennskap til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger, hadde krysset av "Nei", hvilket er uriktig.

Også dette slutter nemnda seg til.

Endelig blir det spørsmål om utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd. Følgende fremgår av sekretariatets begrunnelse på dette punktet:

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", jf. bestemmelsens andre ledd.

Slik saken er opplyst oppfatter sekretariatet det slik at utbedringsarbeidene er relativt omfattende og komplekse. Kjøper har innhentet et oppdatert pristilbud på kr 1 055 000.

Kostnadene er ikke imøtegått av foretaket, og sekretariatet tar utgangspunkt i dette pristilbudet ved utmålingen.

Foretaket har anført at det må gjøres et betydelig standardhevingssfradrag på bakgrunn av alder og opplysninger gitt ved salget.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis FinkN 2014-421 og HR-2017-1073-A. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse, og ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Sekretariatet oppfatter det slik at utbedring vil innebære at terrassen rives og gjenoppbygges på nytt, at fasade med dører og vinduer demonteres og settes inn på nytt, og at taket rundt ark-konstruksjonen utbedres lokalt. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget kan vi ikke se at utbedringsarbeidene innebærer at kjøper stilles noe særlig bedre enn ved avtaleinngåelsen.

Det er riktignok snakk om en bygning oppført i 1900. Ved salget ble det imidlertid opplyst at terrassen og utvendig fasade var pusset opp i selgers eiertid, og at terrassen var utbedret av faglærte kort tid før salget. Slik sekretariatet ser det er det kun grunnlag for et visst fradrag i kostnadene knyttet til utbedring av taket rundt ark-konstruksjonen.

Fradraget må nødvendigvis fastsettes skjønnsmessig, og det må tas i betraktning at det er snakk om lokale tiltak, og ikke utskiftning av hele taket.

Etter sekretariatets vurdering kan prisavslaget passende settes til kr 900 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 11.6.22, jf. rentel. § 2.

Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til dette. Størrelsen på fradraget for standardheving/forlenget levetid fremstår likevel noe høyt, gitt at foretaket i liten grad har konkretisert sin anførsel på dette punktet. Selv om utbedringen av taket rundt ark-konstruksjonen skal hensyntas som heving av standard/forlenget levetid for selve taket, finner nemnda at om lag 10 % er mer treffende.

Foretaket må bære tvilsrisikoen på dette punktet. Prisavslaget settes derfor til kr 950 000, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).