

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-806

7.11.2023

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

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

Feil ved takkonstruksjon/lekkasje – konstruksjonsfeil – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1931 ble solgt "som den er" for kr 5,725 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.21. I salgsdokumentene var det bl.a. opplyst om lekkasje rundt takvinduer i 2018/2019 som ble utbedret av faglærte. Ved salgsoppgaven fulgte også sameiets vedlikeholdsplan, hvor det var planlagt utskifting av taket og utbedring av drenering. Vinteren 2021 oppdaget kjøper dårlig drenering i kjelleren, og at det var mistanke om konstruksjonsfeil som følge av ufaglært utskifting av takvinduene i en naboenhet. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at de påberopte forholdene representerte et vesentlig avvik fra det forventbare. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget, og at forholdene ikke var kjent for selger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 127 412, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved bærende konstruksjon og drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en leilighet oppført i 1931 i Trøndelag.

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

Utsøkt leilighet med formidabel utsikt. (..) God standard.

(...)

- God lagringsplass i kjellerbod på 12 kvm.

(...)

Beskrivelse av sameiet

... består av 7 boligseksjoner.

... Sameiet har satt opp en fremtidig vedlikeholdsplan som ligger vedlagt til salgsoppgave. Avsetting til vedlikehold er bakt inn i dagens fellesutgifter.

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

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig oppført i 2 etasjer + loft og kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Våtromsrapport i forbindelse med salg. Dette innebærer kun alle våtrom (bad/vaskerom) samt kjøkken.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2017. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringen:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Nei."

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

Svar: "Ja. I 2018/2019 avdekket lekkasje rundt takvindu og terrassedør i 3. etasje på motsatt side (oppgang A). Lekkasje ble tettet av fagfolk/blikkenslager i M. Blikk og D. blikk. Arbeidet ble ferdigstilt 2019/2020."

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "M. blikk AS. D. Blikk."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Se pkt 10 over. Samtidig skiftet pipehatter, luftehatter og brannstiger på taket i 2019."

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei."

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: "Ja. Tilstandsrapport på leilighet som selges utført av (takstmann) desember 2016 i forbindelse med salg. Skaderapport (...) 2018, i forbindelse med vannlekkasje i loftsetasje i XA, se pkt 10."

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

Svar: "Nei. Det ble i 2019/2020 laget en veiledende vedlikeholdsplan i sameiet, hvor arbeidet er planlagt finansiert med oppsparte midler."

I den vedlagte vedlikeholdsplanen var det listet opp kostnader til maling/kledning, tak, avløpsrør, drenering, dører og utvendige trapper til en samlet estimert kostnad på ca. kr 1,3 mill., planlagt utført i perioden 2026-2035.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,725 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.12.20, og overtatt av kjøper den 1.3.21.

Ifølge kjøper ble det like før julen 2021 oppdaget at det var problemer med fuktinntrenging i kjelleren. Deretter ble kjøper tidlig i januar 2022 gjort kjent med tidligere korrespondanse fra styret i sameiet fra selgers eiertid, hvor det ble beskrevet mistanke om svikt i bærende konstruksjon og mistanke om ufaglært innsettelse av vinduer i en annen enhet i sameiet. Selger var styreleder på det aktuelle tidspunktet. Det ble reklamert over forholdene den 9.2.22.

Det ble i den forbindelse fremlagt diverse korrespondanse, skriv tilknyttet sameiermøter og uttalelser fra sakkyndige tilknyttet lekkasje fra vinduer i selgers eiertid. Lekkasje rundt vinduene ble utbedret, men det ble underveis i arbeidet stilt spørsmål ved om det forelå konstruksjonsfeil som følge av ufagmessig innsettelse av takvinduene i en naboenhet. Det ble også stilt spørsmål om arbeidet var utført ufaglært av samboeren til en tidligere seksjonseier. Fra fremlagt dokumentasjon fremgikk at det ble gjennomført en rekke befaringer i 2018/2019.

M. Blikk AS skrev i desember 2018:

Vi stiller også spørsmål rundt utførelsen på innsetting av takvinduene?
Er det kappet ut i taksperrene uten at disse avstivet?
Mener å se at taket har seget?

Videre skrev en takstmann den 4.1.19:

Det er foretatt en visuell kontroll av takkonstruksjon rundt 2 store utsparinger for takvinduer i loftsetasje som er innredet som egen leilighet/boenhet.

Ved besiktelse er det synlige skjevheter i foringer i overkant og underkant vindu, både på stue og soverom. Årsak er ukjent, men det kan være på grunn av mangler ved bærende konstruksjon i forbindelse med utsparing for takvindu. Undertegnede har heller ikke utelukket at dette er skjevheter fra før tidligere eier etablerte foringer.

G. Bygg AS skrev 30.4.19:

Ingen sprekker i gips eller skjøter.

Foringer og lister har heller ingen synlige bevis på at det har vært noe form for bevegelser i konstruksjonen etter at vinduene ble satt inn.

Er et åstak på huset, der det er bæring horisontalt også. Og ikke et vanlig bindingsverk der all bedringen går vertikalt.

Så ser ingen grunn til å rive ned tak for å besikte arbeidet som er utført vedrørende konstruksjon oppbygging for utspring av veluxvinduer.

Fra sameieprotokoller i samme periode hitsettes:

Bakgrunn: Blikkenslagere fra M. Blikk og takstmann fra (...) har bemerket at det er et sig i yttertaket på A-siden. Takstmannen skriver i sin rapport fra januar -19 at det var skjevheter i foringene rundt vinduer på stue og soverom i leilighet i 3. etasje som kan skyldes mangler på bærende konstruksjoner (enten i forbindelse med utsparing for takvindu eller fra tidligere), og anbefalte en åpning av konstruksjonene. Advokater styret har vært i kontakt med anbefaler også sameiet å få dette undersøkt.

Forslag om å hyre tømrer eller byggmester til å åpne takkonstruksjonen i leilighet i 3. etasje på A-siden for å finne årsak til sig i taket.

Fra protokoll fra sameiermøte 2.5.19 fremgår:

5) Svikt i bærende takkonstruksjoner ...

Ulike fagpersoner har sagt ulike ting om siget i taket i A-oppgangen. Det er fremdeles usikkerhet rundt årsaken til dette.

Vedtak: Taket inne hos (...) skal åpnes for å utelukke at det foreligger konstruksjonsfeil som må utbedres. Dette skal føre til så lite ulempe for (...) som mulig. ... Enstemmig vedtatt.

Selger som var styreleder på det aktuelle tidspunktet, oversendte følgende e-post til en annen seksjonseier den 27.6.19:

Vi har selvsagt allerede fått dekket lekkasjen rundt takvinduene. Det brevet jeg nevnte gjelder ikke lekkasjen rundt takvinduene, men den angivelige konstruksjonsfeilen som enkelte fagpersoner mener at foreligger, mulig som følge av kapping av takstoler.

Jeg ser for meg at et eventuelt møte med advokatene blir når vi har fått avklart om det i det hele tatt foreligger konstruksjonfeil i taket og hva som er årsaken til lekkasjen fra terrassen. Frem til det må vi bare få tettet lekkasjen, og sette i gang med utbedring av følgeskadene.

Fra årsberetningen i 2019 fremgikk det følgende:

Det oppstod nye taklekkasjer på A-siden med vanninntrengning i både 2. og 3. etasje. Årsaken var utettheter omkring terassedøren i 3. etasje, samt dårlig utført arbeid av M. Blikk omkring veluxvinduer i fjor. I tillegg ble det påvist vanninntrengning med råteskade på sidevegg og bunnsviller i den samme takterrassen. D. Blikk utbedret lekkasjer og råteskader på takterrassen. D. Blikk fungerte også som rådgivere i forbindelse med lekkasjen omkring veluxvinduer. Sameiet reklamerte til M. Blikk angående arbeidene rundt veluxvinduer, og M. Blikk utbedret feilen kostnadsfritt ved å bytte undertak omkring to av veluxvinduer på nordvestsiden.

I e-post fra D. Blikk AS av 17.2.20 fremgikk:

Etter befarig 17.02.2020 har jeg dannet meg et bilde over problematikken rundt deres vindu.

Det er påvist feil i montering av underkrage og manglede avrenningsbeslag i overkant av altanen. Det er i

februar 2019 forsøkt av en annen bedrift å utbedre lekkasjen med nye beslag i primærtekkingen, men det ble ikke gjort noe med påpekt problem. Enkelte tiltak forverret situasjonen. Dette kommer frem på vedlagte bilder. Dersom jeg var kunde og fikk utført denne jobben, ville jeg benyttet meg av forsikring eller retten til reklamasjon.

I brev fra styret datert 12.5.20 fremgikk videre:

Styret registrerer at sameiet (...) har et stort vedlikeholdsetterslep. Sameiet har hatt altfor lave inntekter grunnet lave felleskostnader over mange år. Derfor har store og nødvendige vedlikeholdsoppgaver blitt utelatt. Eksempler på dette er:

- Taket er fra slutten av 80-tallet, og har forventet levetid 30-40 år. Beslag og takhatter var sannsynligvis fra byggeår og er nå skiftet etter anbefaling fra blikkenslager. Fagfolk som har vurdert tilstanden, har konkludert med at taket er slitt, og har feil og mangler knyttet til størrelse på lekter og type takpapp. Taktekkning og undertak er nå klar for utskiftning, uten at sameiet har oppsparte midler til dette.
- Dreneringen er sannsynligvis fra 1986, men har i mange år fungert dårlig da det i lengre tid har vært saltutslag i kjelleren på grunn av fukt. Om våren står det stedvis vann i gården.

Etter avdekking av lekkasje og fuktinnsig i kjeller i kjøpers eiertid, satte styret i gang med ytterligere undersøkelser.

Kjøper innhentet en uttalelse fra D. Blikk datert 29.10.21:

Her kommer en tidslinje på vår arbeider hos dere:

- 12.09.2018: Første henvendelse til oss fra dere ang en lekkasje. Vi avdekket feil ved montering av takvindu og kom med vedlagt tilbud. Dere valgte å gå for en annen leverandør (M. Blikk) og de utbedrer lekkasjen.
- 05.09.2019: Vi blir kontaktet vedr en ny lekkasje. Denne gangen har det kommet vann inn til beboer under og vi skifter ut beslag og treverk på deler av veranda. Håndløperen kapsles inn for å unngå nye lekkasjer.
- 17.02.2020: Det lekker inn vann ved vinduene igjen. Jeg er oppe og ser hva tidligere blikkenslager har utbedret. Det er brukt dårlige beslagsløsninger, litt fuge her og der, men ikke gjort noe med undertaket som avtalt. Vi avtaler med M. Blikk at de skal rette opp etter seg.
- 11.03.2020: M. Blikk er ferdig med å rette opp etter eget arbeid og jeg kontrollerer arbeidet. Det ser veldig bra ut fra utsiden.
- 16.06.2021: Det lekker mellom to glass på det ene takvinduet som ble utbedret i mars 2020. Jeg mener det er reklamasjon. Finner ikke lekkasjepunkt.
- 22.10.2021: Det kommer på nytt inn vann i underkant av to takvinduer. Dersom undertak og krans rundt vinduet er utbedret og montert på riktig vis, skal dette ikke være mulig. Når vi løfter på noen stein i bakkant av vinduene, ser det fortsatt bra ut. Vanskelig å kontrollere krans. Jeg blir spurt om å lage en rapport på alle våre arbeider samt en pris på skifte av taket.

Videre ble det fremlagt rapport fra N. Byggservice AS datert 28.4.22:

Etter flere runder med vanninntrenging ved takvinduer ved denne adressen ble det sådd tvil om hvorvidt konstruksjonen ved disse er tilstrekkelig. N. Byggservice AS (heretter NB) er engasjert av kunde/styret i sameiet til å sjekke hvorvidt takvinduer på soverom og takaltaner på stue har tilstrekkelig med bæring.

Den 28.03.22 starter N. Byggservice AS jobben med avdekking av konstruksjonen, det blir rask konkludert med at utveksling og bæring ikke tilfredsstiller kravene for tilstrekkelig bæring ved innsetting av doble balkonger og doble takvinduer. Som man kan se av bilder så er det benyttet dobbel 48x098 som er lasket på eksisterende 98x098. Dette er for svakt. Svakheten i konstruksjonen fører til større bevegelser enn tillatt og dette fører mest sannsynlig til at overganger og beslag svikter og gir vannet muligheter for å komme inn i konstruksjonen.

Det er foreløpig ikke gjort prosjekterende arbeid ifht hvilken dimensjon denne konstruksjonen burde hatt, men normalt ville NB benyttet en trippel 48x198 for at dette skulle være godt nok.

I taksperre konstruksjonen her vil det ikke være plass for en slik løsning og det kan hende at man må inn med ståldragere for å tilfredsstille kravet. Dette vet vi selvsagt ved bekreftelse av tilbud vdr utbedring av bæringer hvor kostnader forbundet med prosjektering/dimensjonering er medtatt.

Det ble også fremlagt en udatert rapport fra P. Bygg AS:

Etter befaring av takvinduer/takkonstruksjon og lesing av rapport utført av taktekker, er jeg kommet frem til følgende konklusjon:

For Takkonstruksjon/veksel

Da man monterte dobbeltvindu i stue og soverom, lagde man en underdimensjonert veksel i takkonstruksjonen. Det ses tydelig at taket har "satt" seg med flere centimeter. Dette kan ha vært medvirkende til å trekke vinduene skjevt og derav gjøre de utette. Hvilket man er nødt til å utbedre, ettersom det ikke holder til et snøtrykk på 400 kg/m².

Man må fjerne eksisterende veksel og heve den forkortede takstol til korrekt høyde. Deretter må det lages en ny veksel.

Man er samme henseende nødt til å inspisere det øvrige undertak for å sikre at det ligger korrekt. Herunder ligger det en bekymring for om det er nok avstand mellom undertak og isolering, da der ved befaring ble åpnet innenfra og det umiddelbart ikke kunne konstateres et ventilert hulrom. Dette kan på sikt gi kondens/mugg. Det kan heller ikke utelukkes at noe av vanninntrengingen stammer fra kondens.

Gjeldende for Velux Cabri:

Ved de 2 Velux Cabri, takaltaner, er det ikke korrekt helling på taket. For at det kan gis garanti, skal takhellingen være 35 grader.

Takhellingen er målt til 31 grader. Man kan bygge en kassett på taket, slik at det kommer opp på 35 grader. Men vinduene vil fortsatt være fra 2009 og derav er det ikke lenger noen produktgaranti fra produsenten.

Taket tatt i betraktning, vil jeg mene, det er nytteløst å fortsette med å forsøke å tette undertaket/vinduene. Grunnen er nettopp at de 2 viktigste faktorene, takhelling og takkonstruksjonen/vekselen ikke er korrekte.

Vi har fjernet noe taksten over vinduene og her kan vi se at undertaket er tapet til inndeckningen fra Velux. Dette er ikke korrekt, da det skal monteres en takrenne som kan lede vannet vekk fra vinduet. Det kan dog ikke konstateres om vannet kommer denne veien inn, da det vil kreve at taksten og inndeckning fjernes.

P. Bygg AS fremsatte tilbud for utbedring av takkonstruksjon og vinduer på stuen for kr 190 625 inkl. mva. P. Bygg ga senere et tilbud for arbeid ved de øvrige vinduene til kr 101 050 inkl. mva.

Kjøper har videre fremlagt tilbud på ny drenering til kr 220 375 inkl. mva., utbedring av puss til kr 55 000 inkl. mva., samt tilbud på ventiler i kjelleren til kr 90 000 inkl. mva. Det ble videre fremlagt kontrakt for undersøkelser av konstruksjonen ved vinduene.

Det ble også fremlagt korrespondanse mellom ny styreleder i sameiet og en av de andre sameierne, hvor sistnevnte var til stede ved møtene i selgers eiertid, og skrev bl.a. følgende i e-post datert 18.11.21:

Den rapporten gikk på soveromsvinduene deres. Han mente at med tanke på at det var feil oppbygning på vinduene på stuen så burde konstruksjonen åpnes på soverommet for å sjekke der. Det ble vel diskutert i sameie om det skulle sjekkes der også, men så ble det nedstemt da det ikke har vært noen tegn til feil med tanke på fukt. I tillegg så var det jo ganske dårlig økonomi i sameie og (...) ønsket ikke å bo på en "byggeplass" med mindre hun fikk dekket hotell. Det var (...) som var styreleder på dette tidspunktet, så han har kanskje noe utfyllende info.

Det gikk vel kun på innvendig åpning ja. M. Blikk har kun gjort utvendig jobb ja. De sjekket jo også disse vinduene utvendig når de gikk over taket og mente at vinduene var bra..

Kjøper har også fremlagt uttalelse fra håndverker G. datert 4.4.22, og som bekreftet at "*det var vinduene ut mot gårds plass som ble besiktet under befaring i 2019 og ikke de med lekkasje ut mot byen*".

Videre ble det fremlagt e-post korrespondanse mellom styreleder i kjøpers eiertid og B. Bygg AS, angående oppdraget i selgers eiertid:

B. Bygg AS: Fant noen bilder fra de to plassene på vegg vi skulle sjekke for fukt. Ble også sjekket i taket etter fukt ved pipe og ned mot hjørne på yttervegg. Fant ikke noe bilder av det nå hvertfall men om jeg skulle finne det så sender jeg over.

Styreleder: Som vi snakket om i telefon i dag kontaktet jeg deg ang. jobb dere har utført på tak/vegg (...) i 2020.

Du fortalte at dette var hulltaking knyttet til fuktsøk i knevegg under takvinduer, i taket over takvinduer mot pipa og ved veggen mot balkongen (3. etasje). Dere fant ikke fuktskader på bjelkene eller i veggen. Du fortalte også at du ikke mener, at dere vurderte den innvendige takkonstruksjon i 3. etasje.

Du fortalte at dere primært utførte arbeid i 2. etasje knyttet til samme lekkasje.

B. Bygg AS: Nr 2 og 3 ut mot drageren som går ned til kneveggen ut mot verandaen. Der det var synlig etter att det kunne ha vært vann fant vi ut ved befaring så vi skulle sjekke der. Fant ingen fukt noen av plassene. Det hadde evt. tørket ut om det hadde vært noe. I kneveggen ut mot verandaen så tror jeg det har blitt byttet å reparert noe fra utsiden av de som var der og reparerte lekkasjen.

Kan være at det har vært noe gammel fukt der som har laget litt missfargin. Ser nesten sån ut når man zoomer inn på bilde. Men det var hvertfall knuske tørt der når vi åpnet så om dette er fra den skaden eller fra veldig leng siden vet jeg ikke. Vi tok ikke noe hull lenger opp på taket der nei så om det er boret på hull der så vet ikke jeg hvem som har gjort det. Var først på befaring så ble det utsatt pga av en ny lekkasje eller om det var ifht forsikring. Jeg vet ikke når det var lekkasje der men mener att det var ganske så mange måneder etterpå at vi var der å sjekket fort før vi gikk ned i 2 etg. Og kledde igjen taket der.

Det ble også fremlagt e-post fra B. Bygg AS datert 13.2.23:

Det har aldri vært snakk om å se etter hvordan konstruksjonen er etter vindusmontering. Det er kun sett etter om det var igjen noe mere fukt på avtalt plasser og om det evt hadde blitt noe skader etter fukt på sperrene. Fant ingen fukt i isolasjon eller på sperrene. At vi skulle sjekke noe mere utover det er bare tull.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i e-post av 16.2.23:

Lekkasje rundt takvindu og terrassedør i en annen seksjon

Selger opplyser å være kjent med at det var lekkasje rundt takvindu og terrassedør i tredje etasje i XA, som opplyst i egenerklæringsskjema. I den forbindelse kom det fram at veluxvinduene var satt inn av ufaglært (samboer til tidligere eier ...). Lekkasje ble vurdert av fagfolk i D. blikk og M. Blikk, og utarbeidet i 2019 og 2020, og etter hva selger forsto var feilene og lekkasjene utarbeidet og tettet, og selger trodde dermed at alt var i orden med taket etter de siste arbeidene.

Sameiet fikk råd fra blikkenslagere om at taket burde byttes eller utarbeides på sikt på grunn av alder. Selger rådet derfor sameiet til å føre taket opp på vedlikeholdsplanen i 2020. Se vedlegg til salgsoppgaven.

Ved undersøkelse av lekkasjene i 2018/2019, ble det nevnt av blikkenslager i M. Blikk at det så ut til å være sig i taket. Takstmann H. (en kollega av ...) som bodde i sokkelleiligheten), anbefalte sameiet å undersøke dette nærmere. Dette ble undersøkt av to fagfolk (G. Bygg og E. Entreprenør), som ikke kunne finne tegn til svikt i bærende konstruksjoner eller holdepunkter for å undersøke saken nærmere. Se uttalelse fra (G. Bygg) vedlagt. Selger mener å huske at en tredje tømrer, (...), uttalte seg i samme retning som (G. Bygg). Selger var derfor av oppfatning at det ikke forelå noe svikt i bærende konstruksjoner og at blikkenslageren i M. Blikk tok feil angående sig i taket.

D. Blikk og M. Blikk utførte følgende arbeider i tredje etasje (...): Tetting i underkant av terrassedør, etter lekkasje i beslaget der (D. Blikk, oktober 2019). Tetting av lekkasje fra et feste til gelenderet på altanen, og skifte av råttent treverk på altanveggen og deler av altangulvet forårsaket av lekkasjen (D. Blikk, september 2019). Tetting rundt velux-vinduene mot nordvest (M. Blikk, januar 2019 og januar 2020). Tettingen rundt velux-vinduene ble en reklamasjonssak da det oppsto ny lekkasje i januar 2020. D. Blikk vurderte arbeidet som ble gjort av M. Blikk i januar 2019 til ikke å være godt nok når det kom til å tette lekkasjen. M. Blikk gjorde derfor arbeidet på nytt i 2020. Sameiet fikk D. Blikk til å se over jobben etterpå, og de konkluderte da med at arbeidet var riktig utført og at lekkasjen var tettet.

I sitt klagesvar skrev foretaket 9.4.23:

Innkalling og protokoll fra sameiermøte 02.05.19 og etterfølgende undersøkelser

Selger opplyser at det i etterkant av møtet det refereres til, oppstod en ny lekkasje omkring takvinduene. D. Blikk ble engasjert for å undersøke årsaken, og de fant at lekkasjen skyldtes utett undertak rundt vinduene som følge av dårlig utført reparasjonsarbeid fra M. Blikk. Det ble reklamert til M. Blikk, som da utbedret feilen på nytt og byttet ut deler av undertaket rundt vinduene.

D. Blikk så over etterpå, og de sa at arbeidet nå var godt utført, og at taket ble ansett som fikset. I tillegg ble det gjennomført undersøkelse av fukt på innsiden av taket rundt vinduene. Det ble da gjort en delvis åpning av taket. Ingen av håndverkerne som var involvert i dette arbeidet, hverken blikkenslagere eller tømrere, påpekte svikt i bærende konstruksjoner som årsak til lekkasjene. Selger spurte flere av dem, og fikk da beskjed om at det ikke var tegn til noen slik svikt ut ifra det de kunne se, og at det heller ikke så ut til å være sig i taket utover det som man kan se på så gamle bygg.

Sammen med uttalelsen fra G. Bygg vurderte derfor styret at det ikke var grunn til å undersøke saken nærmere, og de anså lekkasjen som utbedret.

Dette er også nevnt i årsberetningen 2019.

Selger opplyser at (...) i D. Blikk åpnet taket fra utsiden, og (...) B. Bygg åpnet taket fra innsiden.

Vedrørende G. Byggs uttalelse om at han kun har undersøkt vinduene mot gårdsplassen, opplyser selger at G. Bygg ble hyret inn av sameiet våren 2019 grunnet uttalelse fra blikkenslagere i 2018 og takstmann i januar 2019 angående takkonstruksjonen. Selgere var ikke til stede under G. Byggs besiktigelse av takkonstruksjonen (...). Det var eier av denne enheten (...). Selger kan ikke huske om det ble nevnt noe spesifikt om hvilke vinduer G. Bygg undersøkte. Selger regnet derfor med at alle vinduer ble undersøkt. Det at G. Bygg i senere tid opplyser at han kun undersøkte vinduene mot gårds plass har derfor liten betydning.

Det ble nevnt av M. Blikk at det var valgt feil lektere ved bytting av tak i 1986, men dette var ikke noe selgere så i sammenheng med lekkasjene. Selgere forsto det slik at man ved et eventuelt skifte av tak i fremtiden burde se på lektingen. Lektene hadde vært slik fra 1986-2018 uten at det hadde gitt problemer. Selger fant dermed ingen grunn til å opplyse noe om lektingen.

For det tilfellet at vi ikke skulle legge til grunn at selger muntlig fikk opplyst at det ikke var noe som tilsa svakheter i konstruksjonen, hadde vært naturlig at D. Blikk ville bemerket dette overfor selger/styret under sin befaring den 11.03.20 dersom det fortsatt var avvik. D. Blikk uttalte derimot at taket så bra ut, og selger hadde derfor all grunn til å tro at alt var i orden knyttet til problematikken ved vinduene/konstruksjonen.

Selger opplyser at det slik dem har forstått ble satt inn takvinduer i (naboseksjon) av ufaglærte i ca. 2009. (...) I og med at M. Blikk og D. Blikk rettet opp lekkasjen og sa at alt var i orden etter dette, så tenkte ikke selger at hvem som hadde satt inn vinduene i 2009 var relevante opplysninger ved salg.

Drenering

Selger var klar over at dreneringen var gammel og at det var observert saltutfelling på veggen i kjeller, men var av oppfatning at det er forventet ut ifra boligens alder.

Selger så på drenering som en del av nødvendig vedlikehold på sikt da de ikke hadde opplevd fuktproblemer eller vanninntrengning i kjelleren. Selgere brukte kjellerboden til oppbevaring av diverse møbler, turutstyr, sekker, baker o.l. uten problemer. Selger er heller ikke kjent med at øvrige sameiere har hatt vanninntrengning i sine boder eller sokkelleilighet. Sameiet var enige om at drenering burde stå på sameiets vedlikeholdsplan.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger har kjent til de avdekkede forholdene, og har holdt tilbake opplysninger ved salget. I selgers eiertid ble det ansett nødvendig å åpne konstruksjonen for å undersøke bæringen rundt takvinduene, men dette ble ikke gjennomført. Selger hadde dermed ikke tilstrekkelig grunnlag til å anta at konstruksjonen likevel var i orden, og de gjennomførte arbeidene og vurderingene var heller ikke egnet til å avklare forholdet. Videre opplyste ikke selger om kjennskap til ufaglært arbeid ved innsetting av vinduene. Etter hva kjøper kjente til var det flere forhold som medførte at konstruksjonen ikke ble undersøkt nærmere, bl.a. uenighet om ansvar og kostnader, dårlig økonomi i sameiet, og at sameiet fikk råd fra et advokatfirma om at kravet mot den tidligere seksjonseieren som hadde utført arbeidet med innsetting av vinduene trolig var foreldet. Selger har videre unnlatt å opplyse om rapportene tilknyttet bæringen ved salget. Selger

kjente også til avvik ved dreneringen, som det var lagt opp til at sameiet skulle leve med i 10 år fremover. Det var også grunn til å tro at forholdet ville forverres i tiden frem til utbedringen. Forholdene utgjorde uansett en vesentlig mangel, og totale utbedringskostnader var estimert til kr 699 250 inkl. mva.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har reklamert for sent for avvik ved taket, jf. avhl. § 4-19. Håndverker var på befaring etter nyoppstått lekkasje den 16.6.21, og kjøper reklamerte først den 9.2.22, nesten 8 måneder senere. Selger var uansett i god tro om at takkonstruksjonen var i orden, og det var ikke tilbakeholdt opplysninger om forholdet. Selger anså videre saltutslag som normalt ved en såpass gammel drenering. Det var uansett opplyst at tak og drenering måtte skiftes, og at dette var oppstilt på sameiets vedlikeholdsplan. Det var ingen holdepunkter for at arbeid på drenering ikke kunne avventes i tråd med oppstilt vedlikeholdsplan.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til følgende:

I denne saken er det opplyst at de totale kostnadene utgjør kr 699 250 inkl. mva., som tilsvarer i overkant av 12 % av kjøpesummen. Kjøpers andel av disse kostnadene er opplyst å være kr 127 412 inkl. mva., som tilsvarer kun 2,2 % av kjøpesummen. Vi forstår det slik at kostnadene knytter seg til sameiets fellesareal, og at fellesarealet ikke er særlig nært knyttet til leilighetens boareal, jf. bl.a. FinKN 2015-492. Vi har imidlertid ikke funnet dette avgjørende for vurderingen.

Hva gjelder dreneringen finner vi det i tråd med det ovennevnte ikke sannsynliggjort at det foreligger et avvik fra avtalen som må anses å ha betydning for kjøpers bruk av boligen, eller for kjøpers økonomi. Dersom forholdene i tråd med sameiets egen vurdering kan utbedres om lag i 2032 uten særlig ulempe for bruken av boligen frem til det, finner vi det altså ikke dokumentert at det foreligger et utbedringsbehov som avviker fra hva kjøper uansett måtte påregne ved salget.

Slik saken er dokumentert finner vi i alle tilfelle at forholdet ikke kan anses som et åpenbart eller vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente ved salget.

Hva gjelder ufagmessig arbeid og avvik ved den bærende konstruksjonen rundt vinduer i naboenheten, finner vi riktignok at forholdet må anses noe upåregnelig. Likevel bemerker vi at kjøper måtte påregne at takkonstruksjonen kunne være fra 1931, og at taket for øvrig hadde nådd en alder og tilstand som medførte at dette måtte vedlikeholdes på kort sikt.

Dette tilsier at kjøper måtte ta høyde for at det kunne foreligge aldersslitasje, skjulte skader i konstruksjonen, og at konstruksjonen var bygget på en tid hvor det gjaldt andre krav og byggeskikk. Det bemerkes også at taktekkingen og takkonstruksjonen ikke var vurdert av takstmannen ved salget, og det forelå dermed en usikkerhet og risiko tilknyttet takets tilstand. De totale kostnadene for dette avviket utgjør 5-6 % av kjøpesummen, og kjøpers andel av dette er svært begrenset.

Etter en helhetsvurdering har vi på bakgrunn av det ovennevnte kommet til at de påberopte forholdene ikke kan anses å utgjøre et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 har nemnda funnet vurderingen noe mer krevende. Det er fremlagt en rekke dokumenter i saken til understøttelse av historikken i sameiet og de sakkyndiges vurderinger. Det er også inngitt flere brev i etterkant av sekretariatets vurdering. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og dette representerer en

begrensning som særlig kommer på spissen i en sak som dette der saksfremstilling og synspunkter til de involverte både er fragmenterte og til dels motstridende.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet, dvs. at det per i dag ikke er dokumentert en mangel grunnet opplysningssvikt fra selgers side. Det understrekes likevel at spørsmålet kan tenkes å stå i et annet lys ved en bredere og mer umiddelbar bevisføring. Utelukkende på bakgrunn av dokumentene i saken har dog nemnda kommet til at det verken kan sies å foreligge opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).