

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-112

9.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Flere lovlighetsmangler – sopp og fuktskader i yttervegger – risikoopplysninger – megleransvar? – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet oppført i 1907, seksjonert i 2007, ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill., og overtatt av kjøper 1.6.21. I salgdokumentasjonen fremgikk det at eiendommen var brukt til boligformål siden 1907. Samtidig ble det opplyst at det ikke var samsvar mellom seksjonstegninger fra 2007 og opprinnelige byggetegninger, og at det manglet ferdigattest. Videre fremgikk det av tilstandsrapporten at "*fasader (ble) tatt høst 2020 mot gate og mot syd i 2015*", samt at "*fasader mot nord er nylig vedlikeholdt*". I egenerklæringsskjema var det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende tillatelser, manglende brukstillatelse eller ferdigattest, om boligen var innredet/bruksendret eller bygget ut, og på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i sameiet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at seksjoneringen i 2007 ikke var byggegodkjent, og at leiligheten var beheftet med flere lovlighetsmangler. Det ble videre avdekket sopp og fuktskader i yttervegger. Kjøper anførte at megleren ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at det samlet sett forelå et vesentlig avvik. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysninger som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 235 534, samt forsinkelsesrenter fra 15.3.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lovlighetsmangler og sopp- og fuktskader i yttervegger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms eierseksjonsleilighet i Møre og Romsdal oppført i 1907, seksjonert i 2007.

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

KORT OM EIENDOMMEN

... Leiligheten er beliggende i 2 etasje og inneholder: Gang, stue, kjøkken, bad/ wc og 2 soverom. Balkong samt felles, lun terrasse i bakgård ...

FERDIGATTEST

Eiendommen har vært brukt til boligformål siden 1907. Bygget var i sin tid i bruk som hospits. På originale byggetegninger fra 1907 er det i 2. etasje inntegnet 2 kjøkken og 4 værelse + gang. Ene kjøkken er i dag omgjort til bad og to værelser er slått sammen til stue.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. Det foreligger imidlertid godkjenning på ombygging fra 08.03.1955. I 1997 ble bygget det sendt inn søknad om ombygging av snr. 3 som ble avslått av kommunen.

I 2007 ble eiendommen seksjonert og det er ikke samsvar mellom seksjonstegninger og opprinnelige byggetegninger hos kommunen.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/ rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

24.04.2007 - Dokumentnr: (..) - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 3/ 8

FORKJØPSRETT OG ØVRIG INFORMASJON OM SAMEIE

... I enden av gangen var der opprinnelig et bad ut i fra opprinnelige byggetegninger. I dag er badet plassert ved kjøkkenet med inngang fra gang. Kjøper overtar ansvaret for dette.

Seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Eiendommen ble oppgradert i perioden fra ca 1997-2005 med i all hovedsak nytt el-opplegg, store deler av røropplegg ble skiftet, oppussing av trappegang, nye ytterdører etc. fasader tatt høst 2020 mot gate og mot syd i 2015.

Utvendige forhold:

Takkonstruksjon av tresperrer tekket med skifer, ukjent alder.

Bygget er oppført med natursteinsfundamenter og yttervegger i teglsteinsmur som er pusset og malt utvendig (ubehandlet puss motsyd). Fasader mot nord er nylig vedlikeholdt.

OPPSUMMERING TILSTAND

3-roms selveierleilighet beliggende i 2.etg i bygård fra 1908.

Boligen er jevnt vedlikeholdt og fremstår generelt i god stand, av særlige viktige forhold å ta hensyn til ved vurdering av eiendommens tilstand poengteres følgende forhold:

(...) Vinduer/balkongdør er fra 1970-tallet og tidspunkt for utskiftning nærmer seg. Det har forekommet lekkasjer rundt ene vindu mot nord, nærmer undersøkelser må foretaes.

DOKUMENTASJON

LEILIGHET

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?

Svar: nei.

Kommentar: Det er tegninger fra 1907 som gjelder. Det er her inntegnet 2 kjøkken og 4 værelse + gang. Bygget var i sin tid i bruk som hospits. Ene kjøkken er idag omgjort til bad, og to værelser er slått sammen til stue.

15.1.1 Andre forhold innvendig – TG 2

Eventuelt andre forhold som ikke inngår i det foran.

Eldre malte fyllingsdører som innvendige dører.

Skyvedørsgarderobe i gang.

Malte trevinduer med 2-lags glass fra ca 1976.

Nyere malt hoveddør til leiligheten.

Porttlf.

Utgang fra fellesgang til balkong på ca 2 kvm (som disponeres av leiligheten-fremgår ikke som eksklusivt areal i seksjonering), enkelt stålrekkverk med høyde ca 0,85 m.

Eldre malt balkongdør.

Vurdering og begrunnelse – TG 2

Det har nylig forekommet mindre lekkasje rundt ene stuevindu, konstruksjonen er åpnet opp. Vinduer/balkongdør av eldre dato. Eier har foretatt spyletest fra taket uten å påvise inntrenging, men det er påvist noe manglende takheller som kan medføre at vann trenger inn ved spesielle vindforhold.

Rekkverkshøyder/åpninger er ikke iht dagens krav, men utfra vernebestemmelser antagelig ikke mulig å gjøre noe med.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å fastslå årsak. Tidspunkt for utskifting av vinduer/balkongdør nærmer seg.

Det er ikke noe krav om utbedring opp til dagens krav.

Vurdering og begrunnelse – TG 1

Normal slitasjegrad på andre konstruksjonene.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2009. På spørsmål om kjennskap til bl.a. riss eller sprekker i mur hadde selger krysset av "*nei*" og skrevet "*viser til takstrappport*". På spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. fasader og tak hadde selger krysset av "*ja*" og skrevet:

Vi har hatt en lokal vannlekkasje på tak. Vi har hatt folk som har tettet dette, men taket må skiftes på sikt.

På spørsmål om kjennskap til utførte arbeider på bl.a. fasade og tak hadde selger krysset av "*ja, kun av faglærte*", oppgitt navn på utførende, og skrevet:

Det har blitt gjennomført flikking/tetting av tak, samt utskifting av noen skifer hvor det var behov. I tillegg utskifting av taknedløp i bakgård.

Det var krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til manglende tillatelser vedrørende eiendommen, "*nei*" på spørsmål om kjennskap til at boligen var innredet/bruksendret eller bygget ut, samt "*nei*" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest. Det var også krysset av "*nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader i sameiet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Den 19.1.22 mottok kjøper et brev fra kommunen som gjaldt oppfølging av ulovlige bruks- og fasadeendringer. Sameiet ble oppfordret til å foreta en gjennomgang av forskjellige tiltak utført i snr. 1 og snr. 2.

Den 10.3.22 ble det holdt et møte med kommunen hvor det ble avdekket flere ulovligheter, og kommunen nevnte bl.a. følgende tiltak i 2. etasje som det ikke var søkt om:

Søknadspliktig tiltak 2. etg

- Sammenslåing av 4 boenheter til 1
- Endringer i brannskiller mot gang (brannjør/brannvegg)
- Endringer i brannskiller (avløpsrør utover hovednedløp i gangen, evt endringer utført i forbindelse med endringer i kjøkken og oppføring av bad)
- Endringer i bærekonstruksjon
- Balkong
- Fasadeendring for balkongdør
- Ventilasjon i badet må sjekkes, evt endres dersom den er tilknyttet pipe som er i bruk

Det ble også avdekket flere ulovligheter i sameiets 1. og 3. etasje.

Sameiet kontaktet byggkonsulentfirma T. AS for pristilbud på brannprosjektering og bistand ved søknad til kommunen. Arbeidene med søknaden ble angitt til kr 53 438 inkl. mva., mens arbeid med utarbeiding av brannkonsept, brannplaner for loftsetasje, tilstøtende rømningsveier og samspill med uavhengig kontrollerende ble priset til kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper har forklart at kostnader til søknadsprosessen ble delt mellom sameierne etter sameiebrøk, og at det for kjøpers del så langt hadde påløpt kr 45 821 til søknadsprosessen.

I august 2022 oppdaget kjøper at det hadde vokst ut sopp på husveggen, og at det var fukt i og ved to vinduer. I analyserapport fra Mycoteam ble det konkludert med at soppen var en kjellerbegersopp. Om sopptypen fremgikk følgende:

Kjellerbegersopp (*Peziza cerea*) forekommer på materialer som utsettes for høy fuktighet/lekkasjer. Soppen er en lite aggressiv råtesopp og forårsaker kun lokale skader. Soppen indikerer imidlertid en kraftig oppfukting, og at det kan finnes andre soppskader i tilgrensende områder. Ved å stanse fukttilgangen vil utviklingen av råtesoppskaden opphøre. Svekkede materialer skiftes ut lokalt.

M. bygg AS fjernet soppen på ytterveggen, og kjøper har forklart at arbeidene kostet kr 9 782 inkl. mva.

Takstmann H. ble engasjert for å vurdere årsaken til skaden. Takstmann H. mente at skaden skyldtes mangel i form av utetthet i utvendig overflatebehandling på ytterveggen mot nord, og at utettheten hadde vært til stede over flere år. Når det gjaldt innvendige arbeider mente han at ytterveggen måtte åpnes for å kartlegge skadeomfanget, og når det gjaldt utvendige arbeider mente han at malingen måtte fjernes og at det måtte males på nytt, samt at eventuell løs puss måtte fjernes og kompletteres med ny puss. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 139 268 inkl. mva.

Foretaket kontaktet selger. Selger skrev følgende til foretaket:

Reklamasjon: Annet: pågått en sak i 2 år om ulovlige endringer i bygget samt fasadeendringer. Kommunen har krevd at de ulovlige endringene tilbakeføres

Kommentar: Når det gjelder sak vedr. at leilighet i øverste etg. ikke hadde godkjente soverom på loft, var dette en pågående sak når jeg solgte. Eg tok kontakt med megler om dette, og fikk beskjed om at det ikke var noe eg trengte å opplyse om, da det ikke berørte mi leilighet. Dette var på tidspunktet eg solgte en så godt som avklart sak, og slik eg forstod saka, mangla det berre en bekreftelse fra kommunen på at resterende leilighet kunne legges ut for salg. Dette er også endringer som har blitt gjort før eg kjøpte. I og med at det var eit forsikringsselskap som pr. da eigde leiligheten, visste eg at alt skulle være i orden når leiligheten vart solgt, og at fram til alt var i orden, var fellesutgifter ivaretatt.

Når det gjelder fasadeendringer, var ikke dette ei sak når eg solgte. Dette er noko eg ikke er kjent med. Eg har heller ikke vår med på at vi i sameiet har utført fasadeendringer, og har ikke hatt kjennskap til at dette har blitt gjennomført på en ulovlig måte tidligere.

Reklamasjon: Vokst ut sopp på husvegg. Lekkasje/fukt: Fuktskade på vinduer

Kommentar: Eg opplyste både til takstmann og i egenerklæringa at eg hadde hatt lokal vannlekkasje i eit vindu. Alle foringer var borte når takstmannen var der, slik han fikk sett på dette. Det såg heilt fint og tørt ut når eg fikk satt på nye foringer. Evt skader på andre vindu er eg ikkje kjent med. Det var også på dette tidspunktet vi fikk utført fasaderehabilitering, samt midlertidig takreparasjon.

Kjøper påpekte senere at det var oppdaget et skriv fra 2010 i sameiets perm, og at det sto i skrevet at det hadde vært problemer med saltutslag. Kjøper bemerket at skrevet var fra selgers eiertid, og at selger var leder i sameiet.

Foretaket skrev at selger ikke var leder i sameiet på daværende tidspunkt, og viste til følgende forklaring fra selger:

Det stemmer at vi pusset opp fasaden i 2010. Jeg las aldri noe skriv om saltutslag, og hadde heller ikke opplevd vanninntrenging på dette tidspunktet. Tror det var (malermester U. AS) som utførte jobben, og regner med det var i henhold til rapport og daværende skader. Vi vart litt overrasket når det kom noen nye sprekker i fasade, og mistenkte at det kunne komme av sprenging av parkeringsanlegget, da det buldret godt i bygget når dette pågikk. Vi tok kontakt med kommune, men forstod raskt at vi ikkje kom noen veg med dette, og gjennomførte derfor fasadereparasjonen på egen kostnad med godkjent firma. Dersom det allerede har oppstått nye skader, så viser dette at det kanskje har vært noe i fasade som ikke er godt nok reparert.? Jeg klarer ikke se at jeg som tidligere eier skulle kunne ha gjort noe mer enn det vi gjorde da, når ikke det blir fanget opp av de som har utført reparasjon og vært på befaring.

Kjøper orienterte senere om at kravet måtte oppjusteres idet det ved fjerning av puss fra utsiden hadde blitt oppdaget ytterligere sopp mellom mursteinene. Kjøper skrev at:

M. bygg AS ble leid inn av kjøper høsten 2022 for å fjerne sopp på utvendig vegg. Årsaken til soppdannelsen, som presisert i innsendt klage til Finansklagenemnda var fordi veggen var våt. Væten på veggen vil trolig ikke borte før taket er tatt, som indikerer at arbeidet på taket som ble gjort våren foriskrignstaker kjøpte leiligheten ikke er tilfredsstillende utført. Veggen ble derfor åpnet, puss ble fjernet utvendig slik at mursteinene ble avdekket for kontroll. Det var synlige elementer av sopp mellom mursteinene etter at pussen ble fjernet. Vindusrammene var også fuktige. Det ble avdekket at halve veggen mellom vinduene var våt, og den nederste delen av veggen er tørr. Beskrivelse av forhold og bilder er vedlagt i rapport fra (M. bygg AS) datert 25 september. Det ble ved utbedringsarbeidet påført soppfjerningsmiddel på veggen og veggen ble så pusset.

I den fremlagte rapporten fra M. bygg AS sto det bl.a.:

Veggen som ble pusset må males ved et senere tidspunkt. Vi antar at grunnen til at veggen er fuktig innvendig, skyldes vannlekkasje fra taket. Se også vedlagte bilder og 3 videoer med fuktmåling av området.

Ett av bildene er markert med røtter fra soppangrepet som mest sannsynlig skyldes samme vannlekkasje.

Det ble fremlagt en tilleggsfaktura fra M. bygg AS på kr 37 706 inkl. mva. Prisavslagskravet ble oppjustert til kr 235 534.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger måtte identifiseres med meglerens mangelfulle opplysninger om lovlighetsmanglene. Megleren kjente eller måtte ha kjent til at seksjonen ikke var godkjent, og opplysningene om at ombyggingen i 1955 var godkjent og at kommunen ikke krevde ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998, ga et misvisende inntrykk av at seksjonen var godkjent. Videre foreligger det samlet sett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 235 534, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 15.3.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ble gitt risikopplysninger om lovlighetsmangler ved salget, og at megleren ikke hadde opptrådt grovt uaktsomt. Kjøper fikk informasjon om at seksjoneringen i 2007 ikke var byggegodkjent. Fukt- og soppskadene var ellers ikke noe selger

kjente eller måtte ha kjent til, og selger pliktet uansett ikke å opplyse om forhold som selger hadde rimelig grunn til å tro var forsvarlig utbedret. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at megleren kjente eller måtte kjenne til lovlighetsmangler, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt fukt- og soppskader i yttervegg/fasade, kom sekretariatet til at det samlet sett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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

Partene virker enige om at relevante kostnader overstiger den veiledende prosentsatsen.

Sekretariatet legger også dette til grunn. Det er riktignok noe vanskelig å ta stilling til det eksakte prosentvise avviket, bl.a. fordi det virker som at søknadsprosessen ikke er ferdig, og fordi det kan virke som at den siste fakturaen fra M. bygg AS av 18.10.23 skal fordeles på seksjonseierne etter eierbrøk.

Når det gjelder det kvalitative elementet, finner sekretariatet å hensynta at det ble gitt opplysninger som kunne tyde på at det kunne være lovlighetsavvik. Som nevnt mener vi likevel at opplysningene var ufullstendige og lite tilgjengelige for kjøper. Selv om subjektive momenter som klander er relevante ved vesentlighetsvurderingen, finner vi å legge vel så stor vekt på at lovlighetsavvikene rent objektivt var mer omfattende og alvorlige enn det som ble kommunisert.

Hva gjelder fukt- og soppskadene i yttervegg/fasade mot nord, anser vi det ikke nødvendigvis avgjørende om skadeårsaken er utilfredsstillende overflatebehandling, pågående taklekkasje eller en kombinasjon av disse forholdene. Kjøper har ikke krevd noe for påregnelig legging av nytt tak.

I tilstandsrapporten sto det at "fasader (ble) tatt høst 2020 mot gate og mot syd i 2015", samt at "fasader mot nord er nylig vedlikeholdt". Slik vi leser plankartet som er lagt ved salgsprospektet, er fasaden mot gaten nordvendt, og vi antar derfor at kjøper kunne gå ut ifra at det ble gjort arbeider på den skadede fasaden så sent som i 2020. Under enhver omstendighet kunne kjøper gå ut ifra at denne fasaden var "nylig vedlikeholdt". I egenerklæringsskjemaet sto det at det eneste kjente forholdet som kunne føre til økte felleskostnader/fellesgjeld var taket, og vi mener derfor at det må ha vært upåregnelig for kjøper at det skulle være nødvendig å rehabilitere den aktuelle fasaden såpass kort tid etter overtakelsen.

Vesentlighetsvurderingen har riktignok bydd på en viss tvil, men sekretariatet har til slutt kommet til at misforholdet mellom boligens faktiske og forventbare tilstand må kunne betegnes som utvilsomt. Ved vurderingen har vi særlig lagt vekt på kostnadenes størrelse, at den skadede fasaden var rehabilitert kort tid før salget, og at lovlighetsavvikene var mer omfattende og alvorlige enn det som ble kommunisert.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda finner for sin del det ikke nødvendig å ta stilling til om at det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7 grunnet megleransvar, men nøyer seg med å vise til at det er sannsynliggjort en underkommunikasjon av lovlighetsmanglene i salgsdokumentene og at dette momentet inngår i vesentlighetsvurderingen. Nemnda har merket seg foretakets anførsel i nemndsansmodningen om at soppen/fukten i ytterveggen må tillegges adskillig mindre vekt, men finner ikke at dette rokker ved nemndas syn på vesentlighetsspørsmålet.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 175 000 etter avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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