

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-259

20.3.2024

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

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

Feil ved støttemurer, stoppekran, sikringsskap – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1948 ble solgt "som den er" for kr 4,92 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.10.21. Ved salget var det opplyst at grunn og fundamenter ikke var tilstandsvurdert, vann og avløp ble gitt TG 1 og TG 2, mens el-anlegget ikke var undersøkt. Kjøper oppdaget etter overtakelsen feil ved mur ved inngangsparti og parkeringsplass, samt avvik ved stoppekran og sikringsskap. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste bl.a. til uttalelse fra en nabo. Foretaket avslo kravet bl.a. under henvisning til at selger ikke kjente til feilene, og at boligen ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 345 325, forsinkelsesrente fra 6.11.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved støttemur, stoppekran og sikringsskap, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en andelsleilighet (halvpart av tomannsbolig) sentralt på Østlandet oppført i 1948.

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

Bygningen

Oppført 1948. Støpt såle antatt fundamentert til stabile masser.

Grunnmur av betong/mur, øvrige yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med panel.

(...)

meget flott halvpart av horisontaldelt 2-mannsbolig med fantastisk hage og uthus. Her får du en romslig bolig med to soverom, delikat flislagt badrom fra 2013, praktisk kjøkken og romslig stue med vedovn. Loftet er innredet som loftsstue med toalett og vask, samt store Velux takvinduer. I kjelleren finner du også vaskerom som kommer godt med.

Meget pent stelt hage som er et yndet sted for store og små.

Videre er hagen opparbeidet med terrasseplattning på hele 17 kvm med god plass til sittegrupper og grill. Denne delen ligger meget skjermet til og har sol store deler av dagen. Dette er noe som må oppleves. (...)

Tomt

50 625 m² eiet tomt. Opparbeidet tomt med asfalterte veier, gress og beplantning.

(...)

Parkering

2 utvendige parkeringsplasser. Ellers parkering etter områdets bestemmelser. (...)

-Styret er i starten av prosjektering med å innhente priser på utskifting av kjellervinduer og slemming/oppussing av grunnmurene. Prosjektet igangsettes tidligst våren 2022.

-Styret ønsker å opprettholde planen om å årlig drenere rundt noen hus. Det er i 2021 budsjettet med et til to hus, men det kan bli flere, da vi har noen hus igjen på planen over drenering hvor det allerede er drenert rundt halvparten av huset. Vi har per i dag igjen ni hus som skal dreneres. Vi har også tak som må prioriteres ved eventuell lekkasje. Vanlige vedlikeholdsoppgaver blir vurdert i hvert enkelt tilfelle.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a.:

Bolig over flere plan i halvpart av horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten innehar gode kvaliteter, normalt velholdt.

(...)

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Støpt såle antatt fundamentert til stabile masser.

Det er ikke satt tilstandsgrad ettersom dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er til orientering.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Dreneringen er fra antatt 2011. Taknedløp er ført til bakkeplan eller under grunn.

Det ble registrert lett forhøyde fuktmålinger i kjeller, nedre del.

Det er ikke satt tilstandsgrad ettersom dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er til orientering.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Grunnmur av betong/mur, øvrige yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med panel.

Det er ikke satt tilstandsgrad ettersom dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er til orientering. (...)

Vann og avløp

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvannanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Synlig røranlegg bestående av følgende:

Avløpsrør: Plast og støpejern.

Vanntilførsel: Kobber og plast/ rør i rør med fordelerskap på bad. Dren (siklemikk) på servantside.

Vanntvannsberedere: Varmtvannsbereder plassert på vaskerom i kjeller. Volum på 200 liter og alder fra 2012.

Ingen lekkasjer oppdaget på befaring. Eier opplyser heller ikke om noen problemer med anlegget. Visuelt besikket. Det bør monteres waterguard i rom uten sluk. De eldre deler av anlegget gis TG 2.

Anbefalt brukstid (...)

Takstkonsulent er ikke VVS fagmann og kontrollen er noe begrenset. Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget. TG: 1 (...)

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang.

Ikke vurdert, da dette faller utenfor takstkonsulentens område i forhold til fagkompetanse. Det anbefales El-takst av godkjent foretak ved tvil om funksjonalitet og tilstand på anlegget.

Kursfortegnelse: Ja.

Automatsikringer: Ja.

Tegn til varmeutvikling: Nei.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja Men huset ble drenert før forrige eier flyttet inn i 2011."

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Nei"

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

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det ble skiftet innvendig panel på balkong i 2016"

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid/kontroll på el-anlegget eller andre installasjoner, ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, og andre forhold av betydning ved eiendommen som kunne være relevant for kjøper å vite om.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 920 000 ved kjøpekontrakt datert 15.10.21, og overtatt av kjøper den 6.1.22. Boligens andel av fellesgjelden var kr 86 000 pr 1.9.21.

Kjøper skrev 28.3.22 til styret:

Jeg ser at det ikke er en egen stoppekran til utekranen her i (...). Kjenner du til om det er et krav til det?

Utekranen til enheten hos meg er koblet til vannanlegget i naboen, men er altså uten stoppekran.

Styret svarte 29.3.22 til kjøper:

Det bør/skal være en stoppekran til utevannet uavhengig av om det er en frostsikker kran eller ei. Ved evt feil/lekkasje skal vannet kunne stoppes uten at hele boligen må avstenges for vanntilførsel.

Alle kraner til utevann er noe beboere selv har montert. Jeg har evt en rørlegger dere kan kontakte for hjelp til dette dersom dere ønsker, men kostnaden må dere stå for selv?

Kjøper svarte i e-poster av samme dag:

Ja, hele huset må stenges om noe må gjøres (er en liten lekkasje på utekranen).

(...)

Jeg trenger å vite når eller hvordan pålegg/krav om stoppekran til boligens utekran er, for at jeg kan vite om tidligere eier burde hatt kjennskap til dette og burde ha utbedret det.

Det ser ikke ut for at det er i husordensreglene, så det er kanskje andre steder det står?

Dette gjelder vel også stoppekran for hver boenhet. Er det krav til det også?

Styret svarte i e-post til kjøper av 30.3.22:

Dette er ikke noe vi har krav til, men det ligger i det å installere utevann, og bør kunne stoppes ute for at vannet ikke skal fryse.

Beboere har igjennom tiden montert utevann selv og på egen bekostning og det er ofte ikke noe styret er informert om.

I de tilfellene hvor styret har blitt koblet inn og det er montert utekran uten styret sitt samtykke, og det ikke er montert stoppekran til denne, har pålegg blitt gitt på bakgrunn av faren for frost. Dette er imidlertid lite ofte hendelser.

Hver bolig har stoppekran ute og/eller inne hvor hovedvann stanses. Dette er det krav til i byggforskriften og vi har det installert i alle boliger.

Kjøper reklamerte 30.3.22 over følgende:

Borettslagets TV-anlegg er koblet til kjøpers strømmåler.

Støttemuren ved inngangspartiet er i ferd med å skli ut.

Muren ved parkeringsplassen heller utover samt at den har store sprekker.

Det ble fremlagt en e-post fra kommunen av 8.4.22:

Viser til din henvendelse med spørsmål om det er krav om egen stoppekran til hver boenhet i tomannsboliger.

Ifølge våre abonnementsbetingelser – punkt 1.2 er eier av sanitæranlegg (abonnenten) ansvarlig for at:

"husstandsmedlemmer og leietakere som bruker anlegget skal ha kjennskap til plassering og bruk av utvendig og innvendig hovedstengeventil. Stengeventilene skal være lett tilgjengelige og manøvrerbare."

Stengeventil i naboen kjellerstue kan vel neppe sies å være lett tilgjengelig.

Ifølge Rørhåndboka skal alle boligenheter ha hovedstengeventil.

I e-post fra foretaket av 22.4.22 ble det redegjort for selgers forklaring:

Borettslagets TV-anlegg er koblet til kjøpers strømmåler

Selger opplyser at de orienterte megler forut for salg om at boligen får tv/internett fra en boks på utsiden av boligen som går på boligens strøm. Denne boksen forsyner borettslaget med internett/tv-signaler. Den blir betalt månedlig sammen med resten av strømmen, så kompenserer borettslaget med å betale en fastpris på 3000 kr. per år.

Det bes opplyst hvorvidt megler opplyste kjøper om dette forholdet.

Støttemur ved inngangsparti

Selger opplyser at han ikke kjenner til avvik ved støttemur ved inngangspartiet.

Mur ved parkeringsplass

Selger opplyser at han ikke kjenner til avvik ved mur ved parkeringsplassen.

Kjøper skrev 6.5.22:

Igår hadde jeg rørlegger A. på befaring, anbefalt av styreleder L.

Han estimerte en pris på kr. 25.000,- + mva (31 250 inkl. mva.) for arbeidet inkl. rørlegger, boring i murvegg samt snekker for å få en egen stoppekran til boenheten.

Stoppekran for 2. etasje er i fordelingsskap på badet, stoppekran for kjeller (vaskemaskin/varmtvannsbereder) samt utekran, er i kjellerstuen til beboer i 1. etasje – som er en felles stoppekran for hele huset.

Det ble fremlagt en uttalelse av 3.6.22 fra nabo H.:

Jeg bekrefter at muren ved inngangspartiet i (boligens adresse) har vært samtaleemne med (selger) ved flere anledninger. Senest i forbindelse med salg av boligen høsten 2021.

I pristilbud fra H. AS 12.8.22 ble det angitt kostnader på kr 138 275 for mur ved parkeringsplass.

Kjøper har opplyst at det var i dialog med nabo H. at kjøper ble gjort oppmerksom på problemet angående muren ved inngangspartiet (bak huset). Forholdet angående manglende stoppekran ble også avdekket i dialog med nabo H., da hun fortalte om en episode da selger måtte inn til henne for å stenge stoppekran for noe som skulle utføres på vaskerommet tilhørende selgers enhet. Problemet ble så nærmere undersøkt og det ble blant annet gjennomført en befaring av styreleder i borettslaget. Kjøper opplyste at under utbedring av TV-anlegget påpekte elektriker at kjøpers sikringsskap ikke var merket i henhold til forskriftene, og det ble derfor reklamert over dette forholdet.

Ifølge kjøper hadde styret i borettslaget uttalt at alle utearealer var andelseiers eget ansvar, og falt ikke inn under borettslagets ansvar.

I e-post fra O. AS til kjøper 7.10.22 ble det estimert kostnader på kr 4 000 for utbedring av sikringsskap/el-anlegg.

Foretaket redegjorde deretter nærmere for selgers forklaring:

Hva gjelder avvik ved asfaltert parkeringsplass, opplyser selger at dette forhold er ukjent. Selger opplyser videre at et profesjonelt selskap asfalterte parkeringsplassen i regi av borettslaget.

Hva gjelder avvik ved "støttemur", altså langsgående steinblokker uten støttefunksjon/konstruksjonsmessig betydning, opplyser selger at denne muren var godt synlig på visning. Det var da synlig at muren var litt skjev. Kjøper skal ha vært på visning ved to ulike anledninger og har følgelig hatt god anledning til å undersøke muren.

Selger kan for øvrig ikke erindre at anførte forhold var snødekt ved visning i september/november 2021. Hva gjelder nabo H. opplyser selger at samtaleemne om muren dreier seg om at langsgående steinblokker var litt skjeve, altså et synbart forhold for kjøper på visning.

Hva gjelder forhold ved stoppekran og manglende merking i sikringsskap, er ikke dette forhold som selger anså som mangler eller negative forhold ved boligen, og følgelig ikke forhold som selger var pliktig å opplyse om.

I e-post fra S. AS til kjøper 31.5.23 fremgikk følgende angående mur:

Jeg mener at muren må tas ned i sin helhet da den er i ferd med og skli ut.

Dette er fordi fundamenteringen som er gjort er for dårlig og man ser nå at den har begynt og bevege på seg.

Den er stablet nesten direkte på jord grunn og det gjør at telen nå har fått den til og begynne å sige.

Det kan også virke som det ikke er brukt rene steinmasser i tilbakefyllingen av muren noe som også gjør at vann vil legge seg bak og når vinteren kommer så fryser det og vil fortsette og presse muren utover.

Det ble fremlagt et pristilbud fra S. AS på kr 78 000 for mur på bakside av huset og kr 232 075 for P-plasser og murer.

Foretaket opplyste følgende i klagesvaret:

Kjøper har innhentet en uttalelse fra Nabo H., hvor det fremgår at skjevhet ved steinhelle/kantstein tidligere vært et samtaletema. Selger opplyser i den forbindelse at H. ved én anledning ba selger om å løfte på plass en steinhelle/kantstein da denne var skjev/ute av vater.

Selger, som er [Yrke] og i god fysisk form, hjalp selvfølgelig naboen med å legge på plass nevnte steinhelle/kantstein. Og ettersom steinhelle/kantstein var satt tilbake på plass lenge før salg, var dette heller ikke et negativt forhold for selger å opplyse om.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det var selger som i sin eiertid asfalterte parkeringsplassen (2019/2020) foran boligen. Parkeringsplassen og inngangspartiet var snødekket og ikke måkt under overtakelse, og selger var ikke personlig til stede. Selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og kjøper viste særlig til uttalelsen fra nabo H. Videre utgjorde kostnadene en stor del av kjøpesummen, og

forholdene var upåregnelige i lys av positive opplysninger som ble gitt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 345 325, og forsinkelsesrente fra 6.11.22.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke hadde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger, selgers takstmann og ansvarlig megler hadde opplyst at de ikke hadde kjennskap til de anførte forholdene. Muren var godt synlig og eiendommen var fri for snø ved visning høsten 2021, og fremsto som normal og i ordinær stand. Kjøper var på to ulike visninger med behørig tid og anledning tid til å inspisere muren før kjøp. Det var ikke dokumentert at murene hadde et utbedringsbehov. Stoppekranen var lokalisert i felles vaskerom i kjelleretasjen, altså et rom som både kjøper og naboen hadde tilgang til.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Etter en samlet vurdering, kom sekretariatet videre til at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at selger ikke kan anses å ha gitt mangelfulle opplysninger, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda bemerker at flere av de anførte avvikene er noe mangelfullt opplyst og dokumentert, og at det heller ikke i nemndsansmodningen er gitt nye klargjørende opplysninger. Det gjelder bl.a. de rettslige og faktiske forholdene for P-plass og murer, samt tilgjengeligheten og kravene knyttet til avviket for stoppekranen. På bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken finner nemnda derfor ikke at det per i dag er sannsynliggjort noe mangelskrav. Det bemerkes at situasjonen kan se annerledes ut med ytterligere og ev. full bevisføring rundt de anførte avvikene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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