

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-446

27.5.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

13 år gammel bolig – feil ved terrasse – 4,3 % av kjøpesummen – TG 0 og 1 – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12 – fal. § 21-2.

En leilighet oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill., og overtatt av kjøper 1.9.21. Boligen ble beskrevet som en flott toppleilighet over to plan, med solrik takterrasse. I boligsalgsrapporten ble det opplyst om liten avstand mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv på terrassen, og at dette var uheldig pga. faren for vanninntrenging. Terrassen ble likevel gitt TG 0 og 1, og det ble opplyst at det ikke var oppdaget funksjonssvikt. I selgers egenerklæring ble det svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. utettheter ved terrasse, og det ble opplyst at faglærte hadde skiftet fliser i regi av sameiet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved terrassen, og at dette hadde vært et tema i sameiet i flere år. Alle terrassene måtte rehabiliteres, og kjøpers andel av kostnadene utgjorde ca. 4,3 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at selger ga mangelfulle opplysninger, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det påregnelige. Foretaket har bestridd ansvar, og anført at selger ikke kjente til feilen, og at kostnadene ikke var tilstrekkelig høye til å oppfylle lovens vesentlighetskrav. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 294 160, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en leilighet oppført i 2008.

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

En flott 5-roms toppleilighet over 2 plan (...)

Utvendig er det en solrik vestvendt balkong (...)

Merk:

(...)

- Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: Liten avstand mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv. Uheldig pga faren for vanninntrenging.

Eier har opplyst om følgende punkter i egenerklæringsskjemaet:

(...)

- Alle fliser på terrasse ble skiftet. Firma ukjent. Ble utført i forbindelse med utbedring av bosameiet.

I boligsalgsrapporten ble det gitt følgende opplysninger om balkong/terrasse:

Utgang fra stue til vestvendt balkong målt til ca 7 m². Betongdekke belagt med fliser. Balkong med belysning, stikkontakter, uttrekkbar markise og varmelampe. Rekkverk av metall. Rekkverkhøyden ble målt til 0,97 meter.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Liten avstand mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv. Uheldig pga faren for vanninntrenging.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2010. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun faglært", og opplyst følgende:

Firmanavn: "Firma ukjent. Ble utført i forbindelse med utbedring av bosameiet."

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Alle fliser på terrasse ble skiftet."

På spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak som kunne medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.21, og overtatt av kjøper 1.9.21.

I slutten av juni 2022 ble kjøper gjort oppmerksom på at det skulle være et ekstraordinært styremøte 30.8.22, for å behandle sak vedrørende feil ved terrasser i sameiet. Kjøper oppdaget at feil ved terrassene hadde vært et tema i sameiet i flere år, og at alle terrassene måtte rehabiliteres. Den 5.9.22 ble det fremsatt reklamasjon over feil ved terrasse.

Kjøper fremla dokumentasjon fra selgers eiertid som omhandlet problem med terrassene, herunder en rapport fra firma S. datert 25.2.19, innkallinger til årsmøter i sameiet, årsrapporter fra styret, og brev fra styret til beboerne.

I informasjonsbrev fra styret til kjøper datert 30.3.22 fremgikk følgende:

Med bakgrunn i at det har vært lekkasjer på en del terrasser og til dels store rustskader på beslag over takrenner på terrassene på vestsiden av alle byggene, har styret i sameiet kommet frem til at det er behov for en større rehabilitering. Det er i tillegg mange beboere som opplever at skiferfliser og fuger har løsnet og at det har kommet fuktighet under flisene med påfølgende frostsprengning og skader. Det siste nå er en større skade på en terrasse i nr 40, med følgeskade på terrassen i leiligheten under – se bilder:

(...)

Terrassegulvene er hver boenhet sitt ansvar. I denne situasjonen hvor vi ser behov for en total rehabilitering av terrassene mener styret at dette er noe sameiet bør gå sammen om. Det vil gi en lavere kostnad pr boenhet og styret ønsker å hente inn priser fra flere firmaer for å kunne utføre dette arbeidet så kostnadseffektivt som mulig. Alle terrasser er like store, ca 20 m² - kostnadene for rehabilitering vil derfor være den samme for alle.

Sameiet har tidligere benyttet firma S. til å gjøre en vurdering av terrassene. De konkluderte med at terrassene er bygget på en slik måte at det kan oppstå lekkasjer. Imidlertid var det, etter møter med byggherren, ikke mulig å få til en total omgjøring av arbeidene, men det ble gjort utbedringer av terrasseflisene på noen terrasser i garantitiden til byggherren. Det er også et faktum at det tidligere har vært lekkasjer i fra noen få terrasser som har ført til vannskader og utbedringer innvendig i noen leiligheter.

(...)

S. gjorde i 2018/2019 en stor og grundig jobb med å undersøke oppbygging og mulig utbedring av terrassene. En terrasse ble deretter fullstendig rehabilitert, og nå etter 3 år ser det ut til at utbedringen som ble foretatt var en god løsning. Det finnes imidlertid flere løsninger som kan være aktuelle for sameiet.

(...)

Konklusjon

- Det antas at alle terrassene er konstruert identisk.
- Treverk og skjulte flater som ble avdekket i forbindelse med arbeidene viste ikke tegn på fukt eller fuktskader. På eksist. terrasse var det først og fremst påstøp og fliser som var utført slik at fukt og vann kan trenge inn i den tilhørende boenheten.
- Tjæreappmembranen hadde sår, men det ble ikke påvist fukt eller vann på diffusjonssperren eller under den.
- Det anbefales å videreføre rehabilitering av terrassen for de øvrige 9 berørte boenheter så raskt som mulig.
- For sameiets resterende enheter må behovet vurderes fortløpende, men det bør planlegges en systematisk rehabilitering av et visst antall årlig, inntil alle terrassene er utført.
- Uansett hvilke tiltak og løsninger som blir gjort, bør sameiet tilrettelegge/initiere en ordning for fjerning av snø på terrassene, særlig ved store mengder. Lagring av snø langs rekkverk og fasader frabefales.

Rehabilitering av terrassene vil være en stor investering, men er etter styrets vurdering helt nødvendig for at vi skal unngå fremtidige og enda større kostnader - og det vil samtidig øke verdien av leilighetene.

Finansieringsmodeller:

Alle de nedenstående modellene forutsetter at sameiet har fått tilbud på rehabilitering og altså en fast pris for hver terrasse / boenhet og at samme grunnmetode for rehabilitering benyttes, men selve toppdekket (tre eller steinfliser) kan muligens bestemmes av hver beboer.

Beboere som ikke vil være med på en av disse løsningene må skrive under på at de tar det fulle og hele ansvaret for evt. skader som måtte oppstå på grunn av lekkasjer fra egen terrasse.

1. Sameiet tar opp et felles lån

Dette fordrer at alle i sameiet er med, renter/avdraget på lånet trekkes som en del av felleskostnadene. Ikke mulig med individuell nedbetaling.

2. Sameiet tar opp et felles lån med In-ordning

Dette fordrer at alle i sameiet er med, og renter/avdrag på lånet trekkes som en del av felleskostnaden, men det lages en mulighet for at hver boenhet kan løse inn sin andel av lånet og dermed få redusert sin andel av fellesutgiftene.

3. Individuell betaling

- a) Hver enkelt beboer betaler rehabiliteringen av egen terrasse selv og ordner evt. lån selv.
- b) Sameiet sørger for tilbud fra bank/låneinstitusjon – kan evt. være O. som tilbys hver enkelt beboer og hver beboer er ansvarlig for dette lånet og kan nedbetale dette om ønskelig.

Styret anser at modell 2 er den mest aktuelle i dette tilfellet.

Styret ønsker tilslutning fra årsmøtet om å arbeide videre med saken. Når prosjekt og priser er klart for presentasjon vil det kalles inn til et sameiermøte/informasjonsmøte.

Den 14.1.23 fikk kjøper orientering om at andelens felleslån for terrasserehabilitering var kr 294 586, samt et tilbud om å innfri andelen av lånet. Det ble også fremlagt faktura fra forretningsfører datert 13.2.23 for innfrielse av lånet, på kr 294 160.

Videre ble det fremlagt foiler fra informasjonsmøte avholdt 25.1.23. Fra foilene hitsettes:

Bakgrunn Terrasserehabilitering

- Feilkonstruksjon/feil utført arbeid på terrassene
- Vannlekkasjer til terrassen i etasjen under og tilliggende leiligheter
- Gjentatte vannlekkasjer inn i leilighetene under
- Generell feil som ikke forsikringsselskapet lenger vil dekke
- S.-rapporten konkluderer med at samtlige terrasser må rehabiliteres
- F. AS rapport fra 21.3.22 og G. fra 30.4.22 fastslår at vannskade i nr 40 og nr 55 skyldes utett bygning – dekkes ikke av forsikringen – og heller ikke følgeskader før skadene er utbedret

Nye ting som har kommet frem

- Mellomvegg mellom terrasser.
- En del av veggene er dårlig behandlet og har fått soppvekst
- Betongen i terrassegulvene er søkkvåt på grunn av dårlig betong
- Dårlige fuger mellom flisene og vann som har trengt ned.
- Endevegger i tre
- Veggene er plassert direkte på fliser/betonggulv og "suger" vann og har råteskader nederst.
- Liming av fliser og fuger
- Dårlig håndverk med liming og fugging av fliser
- Fuktighet har kommet inn under flisene trekker ned i dårlig betong
- Frostsprenging
- Rustangrep
- Løse fliser
- Alger/sopp
- Når rekkverket ruster blir det svekket
- Rust
- Det er til dels store rustangrep nederst på en del rekkverk der det er støpt fast, det svekker rekkverket.
- Beslagene på terrassene har generelt store rustangrep.
- Sveiseskjøter går opp

Bakgrunn Terrasserehabilitering

- Reklamasjonsmulighetene til utbygger er ikke lenger tilstede (5 år)
- Mye ble gjort av tidligere styre i sameiet
- Fliser løsner (bom), fuger forvitrer og fliser sprekker, maurangrep = fukt og råte
- Alle tidligere rapporter (før S.) har konkludert med at alle terrasser bør rehabiliteres og styrene har fulgt opp dette etter hvert
- Måking av terrasser, varmekabler i takrenner, etc.
- Hovedproblem er feilbygging og slurvete håndverk
- Hvis vi ikke gjør noe vil vi garantert få store problemer med vanninntrengning i tiliggende leiligheter i tiden fremover og maurangrepene vil spre seg.

(...)

Gjennomføring av rehabilitering

- Metode – anbefalt av fagpersoner
- Riving av gammel terrasse helt ned til hulldekke/betongdekke
- Arbeidet krever overdekking for å sikre at det ikke trenger inn vann

Det ble også fremlagt foiler fra informasjonsmøte avholdt 8.3.23. Fra foilene hitsettes:

Felleslån / fellesgjeld

- Felleslånet fungerer slik:
- Totalt felleslån er fordelt på hver seksjonseier i henhold til sameierbrøken
- Hver boenhet kan velge:
 1. Nedbetaling av hele lånebeløpet (det åpnes for det hver 6. måned). Seksjonseier i et sameie har fortsatt en gjeldsforpliktelse for sin andel ved et eventuelt mislighold av felleslånet.
 2. Betale avdrag og renter sammen med felleskostnadene hver måned (kapitalkostnader) fungerer som et vanlig privatlån.
- Sameiets fellesgjeld er det totale gjenstående felleslånet etter at nedbetalinger og avdrag er betalt.
- Pr. 8. mars 2023 er sameiets fellesgjeld på:
- Kr. 6.156.047,-

Selger har forklart følgende:

Jeg vet at det ble gjort en total renovasjon av en terrasse i 2019 i (...) Dette ble utført på grunn av vannlekkasje på leilighet under. Hele terrassen ble hugget opp, og nytt gulv ble lagt. Det ble også utført en befaring av alle terrasser i (...) til (...). Se vedlegg (merk klagens bilag 10).

Jeg hadde ingen kjennskap til hvor ille det var på det tidspunktet leiligheten min ble lagt ut for salg og i ettertid solgt. Det jeg gjorde oppmerksom på, var at enkelte fliser var løse, og noen hadde sprukket. Jeg la også igjen nye fliser i boden med tilhørende fuge masse. Dette viste jeg kjøper ved overtagelse. Ingen som solgte vår/ sommer 2021 var klar over tilstanden på terrassen. Hadde jeg vist det jeg vet i dag, hadde jeg gitt beskjed til megler og takstmann.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av tilbakeholdte opplysninger om feil ved terrasser og planlagt rehabilitering. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at terrassen var gitt TG 0 og 1, og at utbedringskostnadene utgjorde 4,3 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 294 160, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokatbistand på kr 4 000.

Forsikringsforetaket har anført det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved egen terrasse, og at det ikke var holdepunkter for at terrasserehabilitering ble et tema før i 2022. Videre har foretaket fremholdt at det kvantitative vilkåret i vesentlighetsvurderingen ikke var oppfylt, og foretaket viste bl.a. til bl.a. FinKN 2023-719 og FinKN 2019-775. Foretaket bemerket at det ble opplyst ved salget at avstanden mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv var liten, samt at dette er uheldig pga. faren for vanninntrengning.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste særlig til FinKN 2022-554.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at boligen må anses å ha en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge i det øvre sjiktet av 3-6 % av kjøpesummen før avviket kan regnes som vesentlig.

Utbedringskostnadene som påfaller kjøper er i herværende sak på kr 294 160, hvilket tilsvarer ca. 4,3 % av kjøpesummen. Kostnadene er følgelig innenfor det angitte spennet, men likevel ikke i det øvre sjiktet. Dette utelukker imidlertid ikke at det foreligger et vesentlig forventningsavvik. Som Høyesterett uttalte, er prosentsatsen kun et veiledende moment og det skal i tillegg gjøre s en vurdering av andre relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Hvorvidt det foreligger en mangel beror på en samlet helhetsvurdering, jf. også HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Spørsmålet er om det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter til at forholdet utgjør en vesentlig mangel.

Saken gjelder en bolig oppført i 2008, som følgelig var 13 år på kjøpstidspunktet. På bakgrunn av alder måtte kjøper ta høyde for noe bruksslitasje og alminnelig vedlikeholdsbehov, men det er ikke snakk om en særlig gammel bolig. I boligsalgsrapporten ble det under punktet om terrassen opplyst om liten avstand mellom utvendig overflate/gulv og innvendig gulv, og at dette er uheldig pga. faren for vanninntrengning. Terrassen var samtidig vurdert til TG 0 og 1, og det ble opplyst at terrassen var vurdert og at det ikke var oppdaget funksjonssvikt. I selgers egenerklæringsskjema var det på spørsmål om kjennskap til om det er, eller har vært utettheter i terrasse, krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse, hadde selger krysset av "Ja, kun av faglært", og opplyst at alle fliser på terrasse ble skiftet i forbindelse med utbedring av bosameiet. På spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader eller økt fellesgjeld, hadde selger krysset av "Nei".

Det er avdekket at terrassene i sameiet er feilkonstruert, med risiko for fuktproblematikk og lekkasjer. Det har også oppstått gjentatte lekkasjer og større fuktskader flere steder, samt maurangrep. Det er snakk om opprinnelige byggefeil, som nødvendiggjør totalrenovering av alle terrassene. Etter sekretariatets vurdering utgjør dette et markant avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget. Verken alder eller tilstandsgrad tilsier at kjøper måtte ta høyde for omfattende tiltak relatert til terrassen på kortere sikt. Selv om takstmannen opplyste om en uheldig løsning, vurderte han likevel terrassen til TG 0 og 1. I henhold til boligsalgsrapportens forutsetninger indikerer TG 0 at det ikke er noen avvik eller merknader, mens TG 1 indikerer mindre eller moderate avvik, uten at funksjonssvikt er oppdaget, og uten at tiltak anses som nødvendig. Denne kombinasjonstilstandsgraden er egnet til å gi en forventning om at bygningsdelen er funnet å være i orden og tilnærmet feilfri. Det ble heller ikke gitt opplysninger om at det tidligere hadde vært avdekket konstruksjonsfeil og større utbedringsbehov knyttet til andre terrasser i sameiet, og at det også hadde vært til vurdering om det kunne være et mer omfattende problem ved samtlige terrasser.

Nemnda kan i sin helhet slutte seg til dette. Nemnda har merket seg innsigelsene fra foretaket om det kvantitative elementet i vesentlighetskriteriet, men som sekretariatet også har vist til, skal det uansett foretas en konkret helhetsvurdering når forventningsavviket skal bedømmes. Boligen i saken er relativt ny og terrassen ble gitt TG 0 og 1. At terrassen i sin helhet må skiftes må anses som et utvilsomt og åpenbart forventningsavvik.

Når det gjelder prisavslaget, ble dette skjønnsmessig satt til kr 250 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Nemnda slutter seg også til dette.

Kjøper har videre krevd dekket erstatning for advokatutgifter på kr 4 000 iht. fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567. Også dette slutter nemnda seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Martine Brustad (forbrukerrepresentant).