

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-691

20.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – lekkasje fra yttertak og balkong – "ny skade"? – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En leilighet i en eldre bygård oppført i 1908 ble solgt for kr 6,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.9.22. Ved salget ble det opplyst at leiligheten var "omfattende renoveret" i 2005. Det ble ikke gitt risikoopplysninger om tak eller balkong. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det i perioden mellom budaksept og overtakelsen hadde oppstått en lekkasje fra yttertaket, og senere ble det også avdekket lekkasje fra naboens balkong og inn på kjøkkenet. Kjøper anførte at taklekkasjen var en ny skade som selger måtte ha risikoen for, og at lekkasje fra naboens takterrasse var et upåregnelig forhold. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke var ansvarlig for eldre skader som følge av naturlig slitasje, og at kjøper var nærmest til å bære risikoen for taklekkasjen da det var opplyst om et yttertak med høy alder og mangelfull undersøkelse. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 316, samt forsinkelsesrente fra 4.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett tak og lekkasje fra balkong, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet i Trøndelag oppført i 1908.

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

[Adresse] er en lys, ærverdig 3-roms hjørneleilighet med areal på ca. 107 kvm. Leiligheten ligger i 3. etasje i en bygård fra 1908 i Jugendstil, med klassiske detaljer som ekstra god takhøyde, store vinduer, rosetter og tofløyede dører.

(...)

Leiligheten ble omfattende renoveret i 2005 og har parkett i alle rom, foruten bad og vaskerom.

Følgende fremgikk under punktet "Brukstillatelse/ferdigattest":

Det er utstedt ferdigattest den 25.06.1987.

Ombygging/ominnredning av loft med takterrasse og takvinduer i eksisterende bolighus.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det ble opplyst:

Standard

Byggemåte: Leiligheten som er vurdert ligger i tredje etasje oppført i en eldre bygård fra 1911. Oppført i tre etasjer pluss sokkel og loft. Bygget er oppført i murkonstruksjon som utvendig er pusset. Etasjeskillere er trebjelkelag. Utvendig tak har saltaks form tekket med betongtakstein. Vinduer i tolags glass.

Innvendige etasjeskiller/gulv mot grunn ble vurdert til TG 1, og fra rapporten hitsettes:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Også innvendige overflater ble vurdert til TG 1.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 2012. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært" utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt for kr 6 550 000 ved kjøpekontrakt datert 26.9.22, og overtatt av kjøper den 30.11.22.

Den 5.12.22 oppdaget kjøper at det rant vann fra himlingen og takbjelke og ned på gulvet gjennom kjøkkeninnredningen og bak kjøkkeninnredningen. Kjøper kontaktet naboen i etasjen over som fortalte at det hadde vært en liknende lekkasje for 7-8 år siden og at det senest i oktober 2022 hadde vært utetthet i taket i sameiet. Kjøper har vist til at alle i sameiet, inkludert selger, skal ha mottatt informasjon om dette.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra R. datert 1.11.22, engasjert av sameiets forsikringsforetak Gjensidige. Fra rapporten hitsettes:

Skadedato 03.10.2022

(...)

Leiligheten var bygget i 1986, renovert løpende og i veldig god stand

(...)

Hva forårsaket skaden, og hvorfor? Årsak, vannlekkasje. Årsak til Årsak, vann har trukket inn ved inndekning mellom pipe og vindu. Bakenforliggende Årsak, Elde, tak og vindu er 30 år + fra 1983-1986

(...)

Tidligere eller utviklet skade: Nei

(...)

Skadeomfang

Fukt og misfarging på laminat gulv , ca 0,3 m2

Fukt i gips himling ca 1 m2

Fukt på fôring og karmlist på vindu, ca 0,5 m2

(...)

Overveiende sannsynlig at vannet kommer inn i overgang vindu og pipeinndekking, uheldig oppbygning med 2 svake punkt så tett på hverandre. Samt de har stått over sin levetid

I brev fra Gjensidige datert 2.11.22 fremgikk det at utbedring av følgeskader var dekket, men ikke utbedring av skadeårsaken. Kjøper har videre fremlagt vurdering og skaderapport fra R. datert den 6.1.23:

Skadedato 05.12.2022

(...)

Vann trenger seg inn fra takterrasse i 4. Etasje. Årsak til dette er mest sannsynlig slitasje/elde. alder på takterrasse er 1987

(...)

Tidligere eller utviklet skade: ☐Ja ☒Nei

Mulig regress? Nei. Vann trenger seg inn fra takterrasse I 4. Etasje. Årsak til dette er mest sannsynlig slitasje/elde. Alder på utført arbeid er ukjent, dette skal eier finne ut av. takterrasse er fra 1987

(...)

Oppsummering

Vann trenger seg inn fra takterrasse I 4. Etasje. Årsak til dette er mest sannsynlig slitasje/elde. Alder på utført arbeid er ukjent, dette skal eier finne ut av.

I brev datert 13.1.23 erkjente Gjensidige dekning for innvendige følgeskader.

Det ble fremlagt to pristilbud fra firma T.: forslag 1 var tilbud om lokal utbedring av lekkasjen på taket til kr 573 470, og forslag 2 var utskiftning av hele taket til kr 1 410 200. Det ble i tillegg lagt ved et tilbud for utbedring i forbindelse med lekkasje fra takterrasse på kr 109 787.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Lekkasjen som oppsto mellom budaksept og overtakelse måtte anses som en ny skade som selger måtte bære risikoen for. Hva gjaldt lekkasjen fra takterrassen, har kjøper særlig vist til ferdigattest og tegninger inntatt i salgsoppgaven. Kjøper hadde en berettiget forventning om at det ble gjort arbeid med vinduer, takterrasse og etterisolering, og dermed oppgraderinger av taket i 1987. At det oppsto lekkasje fra naboens takterrasse var utenfor hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 150 316, som tilsvarte kjøpers andel av utbedringskostnadene. Kjøper har videre fremsatt krav om forsinkelsesrente fra 4.11.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har særlig vist til at selgers opplysningsplikt kun gjaldt frem til budaksept, og at selger ikke behøvde å opplyse om forhold ved boligen som var forsvarlig utbedret. Det måtte legges til grunn at taket var fra boligens oppføringsår, og det var ikke gitt noen betryggende opplysninger om yttertaket tilstand. Det var ikke tale om en ny skade, men en eldre skade som eksisterte ved salget og materialiserte seg før overtakelsen. Kjøper var derfor nærmest til å bære risikoen for svikt ved taket, og lekkasjen fra takterrassen skjedde etter overtakelsen. De anførte forholdene var påregnelige for kjøper. Ved en eventuell utmåling av prisavslag, måtte det gjøres et standardfradrag på 90-100 %.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet la til grunn at lekkasjen fra taket var en ny skade inntrådt før overtakelsen som selger var ansvarlig for iht. avhl. § 3-1, jf. FinKN 2024-33, og at lekkasje fra balkong var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel grunnet lekkasje fra yttertak og balkong, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda tar først stilling til om lekkasjen fra yttertaket er et nytt forhold ved boligen som har oppstått etter avtaleinngåelsen, men før risikoens overgang. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi vil innledningsvis bemerke at vi er kommet til at kjøper gis medhold i at lekkasjen fra taket utgjør en mangel etter avhl. § 3-1. Slik saken er presentert for sekretariatet, oppsto det i perioden mellom budaksept og avtalt overtakelse, en lekkasje fra sameiets yttertak. Sameiets yttertak ble ikke utbedret før overlevering, og ved overtakelsen var boligen derfor ikke i samme tilstand som ved besiktigelsen. Sekretariatet har sett foretaket sin anførsel om at selgers opplysningsplikt må avgrenses til forhold før budaksept, men vi finner

uansett ikke dette avgjørende for vår vurdering. Vi er av den oppfatning at saken her har fellestrekk med HR-2017-345-A og FinKN 2024-33, som er nevnt ovenfor.

Basert på hendelsesforløpet, forstår vi det slik at det mest sannsynlig er tale om en lekkasje som har sammenheng med eller er utslag av en skjult svakhet ved taket som var til stede før kjøper innga bud på leiligheten. Iht. kjøpsavtalen hadde kjøper krav på å overta en bolig med et noe eldre tak hvor tilstanden ikke hadde blitt undersøkt i forbindelse med salget. Av skaderapportene som er fremlagt fremgår det at det ikke dreier seg om en tidligere/utviklet skade. Vi leser derfor saksdokumentene slik at selve lekkasjen ikke forelå allerede på visningstidspunktet. Etter sekretariatets oppfatning finner vi å legge til grunn at lekkasjen som har oppstått, utgjør en tilstandsending ved boligens tak i tiden mens selger fremdeles heftet for risikoen, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 2-4 andre ledd.

Kjøper fikk ikke overlevert boligen i tråd med avtalen, jf. avhl. § 3-1 første ledd. I lys av HR-2017-345-A må risikoen for skaden ved taket påhvile selger i dette tilfellet, jf. avhl. § 3-1 første ledd.

Nemnda er – slik saken er opplyst – enig i dette og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1 første ledd på dette punktet.

Etter overtakelse av boligen oppsto det også en lekkasje fra naboens takterrasse og vann kom inn i leiligheten ved inndekking mellom pipen og vinduet. I lys av de fremlagte dokumentene, måtte kjøper legge til grunn at takterrassen og takvindue var fra 1987, jf. sekretariatets vurdering av saken. Hva gjelder spørsmålet om dette innebærer en mangel etter avhl. § 3-2, fremholdt sekretariatet:

Takterrassen er følgelig om lag 35 år. Videre ser vi av rapporten at de fagkyndige har konkludert med at årsaken til lekkasjen mest sannsynlig er slitasje/alder. Isolert sett, tyder opplysningene på at det kan være noe påregnelig med utbedringer idet kjøper har overtatt en noe eldre bolig hvor det ikke er foretatt ytterligere undersøkelser av naboens takterrasse. På den andre siden kan det stilles spørsmål ved om alderen på takterrassen alene tilsier at enhver kjøper måtte forstå at taktekingen kunne lide av større svikt og umiddelbare utbedringsbehov. Vi viser til at nemnda i tidligere praksis ved en slik alder har funnet det avgjørende for kjøpers forventninger hvilke opplysninger som ellers blir gitt om bygningsdelen ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-195, FinKN 2024-101, FinKN 2024-14 og FinKN 2022-175.

Sekretariatet bemerker at takterrassens alder ikke alene er utslagsgivende for vår vurdering. I denne saken er vi gjort oppmerksom på at lekkasjen kan knyttes til naboens takterrasse, og kan ikke se at det er gitt noen negative bemerkninger knyttet til denne i salgsdokumentene. At risikoen tilknyttet takterrassen i naboens enhet ikke er nærmere belyst, er egnet til å gjøre de forhold som er avdekket mindre påregnelig. Slik saken er dokumentert, var det heller ikke mulig å se tegn til svakheter fra innsiden av boligen – kjøkkenet der lekkasjen har oppstått var fra 2019, og overflatene var vurdert til TG 1.

Sekretariatet forstår det slik at avviket knytter seg til naboens bolig, hvilket i seg selv gjør en lekkasje som denne noe mindre påregnelig. Når vi i saken her er gjort oppmerksomme på at det har vært en liknende lekkasje for 7-8 år siden, fremstår det også noe upåregnelig ettersom selger har opplyst å ikke være kjent med tidligere/nåværende lekkasjer eller svakheter. Selgers avkrysning er dermed egnet til å være noe misvisende. Vi kan heller ikke se at foretaket har bestridt at selger har kjent til den tidligere lekkasjen. Sekretariatet bemerker at det riktignok knytter seg en viss risiko til eldre bygningsdeler som ikke er undersøkt. Når takstmannen likevel ikke har gitt øvrige opplysninger om sameiets felles-/tilgrensende bygningsdeler som signaliserer at større tiltak må påregnes, og det heller ikke er kommunisert risiko for mulige svekkelser, kan vi ikke se at lekkasje er noe en alminnelig kjøper nødvendigvis måtte forvente av bygningsdelen. Vi er gjort oppmerksomme på at en av kjøperne er arkitekt, men finner ikke det avgjørende i saken.

Sekretariatet har ellers merket seg at leiligheten (...) er presentert som tidligere renoveret, og kjøper gjøres generelt sett ikke oppmerksom på den type svakheter som er nå avdekket. Fraværet av negative opplysninger sammen med selgers avkrysning om at det ikke forelå kjente lekkasjer, er egnet til å gi kjøper forventninger om at taket på salgstidspunktet var i noenlunde tilfredsstillende stand, selv om takterrassen hadde nådd en viss alder. Forholdet er med på å underbygge at det ikke var påregnelig med lekkasje fra takterrassen så kort tid etter overtakelse som i saken her. Forholdene fremstår etter sekretariatets oppfatning totalt sett ytterligere upåregnelig når det på kort tid oppstår to lekkasjer i umiddelbar forbindelse

med salget, samt at det tidligere har vært en lekkasje i selgers eiertid – i strid med det som ble opplyst ved salget.

På denne bakgrunn kom sekretariatet – under noe tvil – til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i at saken utgjør et grensetilfelle, men er kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, hvor det særlig vises til at det ikke var gitt nevneverdige risikoopplysninger om de relevante bygningsdelene, er nemnda enig i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Ut fra de foreliggende dokumentene legger nemnda til grunn at utbedringskostnadene utgjør kr 573 470 for taket og kr 109 787 for takterrassen. Kjøper har krevd kr 150 316 ut fra sameiebrøken 123/559. Sekretariatet kom etter en skønsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 90 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det er ved utmålingen gjort noe fradrag for standardheving og forlenget levetid. Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling og begrunnelsen for denne.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 90 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2, som det også er fremsatt krav om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).