

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-815

12.9.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – uriktige opplysninger om rehabilitering av balkong? – avhl. §§ 3-1, 3-8, og 4-12.

En leilighet oppført i 1989 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt 11.5.22. I tilstandsrapporten ble balkong/terrasse gitt TG 2, og det ble opplyst om noen sprekker, manglende beslag, mv. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om sprekker i fasaden mot bakgård som skulle utbedres i mars/april 2022, og at leilighetens terrasse skulle pusses opp som en del av dette. Det ble opplyst om *"ca kostnad estimert til 1-1,2 mill. fordelt på 20 enheter"*, og at *"Eierne får valget mellom å betale ut kostnaden, eller legge det inn i fellesutgiftene"*. Etter overtakelsen avdekket kjøper en lekkasje fra sin terrasse. Kjøper reklamerte til foretaket, og viste til at terrassen ikke hadde blitt rehabilitert på sameiets bekostning. Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, og at forholdet utgjorde et avtalemessig avvik. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at lekkasjen oppsto etter risikoovergangen, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 187 000, samt forsinkelsesrente fra 12.10.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om rehabilitering av balkong, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet oppført i 1989.

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

Velkommen til en delikat og lys 2-roms leilighet. Leiligheten ligger luftig og fritt til, uten gjenboere. Her får du en attraktiv leilighet med en herlig, vestvendt terrasse og svært gode solforhold

I tilstandsrapporten ble balkonger, terrasser, veranda etc. gitt TG 2.:

Sprekker i flere fliser, manglende fuger mellom fliser enkelte steder. Mangler beslag utvendig under balkongdør, risiko for fukt i konstruksjon. Utvendige fasader trenger overflatebehandling, listverk rundt et vindu har begynt å løsne. Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon, ukjent alder på tettesjikt, ytterligere undersøkelser anbefales. Sluk på balkongen er lokalisert. Rekkverkshøyden er under 0,9 meter. Avvik fra gjeldende forskrift.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha eid boligen siden 2015 og bodd der de siste 6 årene. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. Det er sprekker i fasaden mot bakgården, som skal utbedres i Mars/April 2022. Da vi også Terrassen i min leilighet også pusses opp som en del av fasaden.

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

Svar: "Ja, kun av faglært."

Firmanavn: "H. AS".

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: "Fasaden i bygget mot gaten ble tatt i 2019 og total renoveret."

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

Svar: "Ja. Oppganger og Portrom, samt 3 vinduer i Kjelleren skal pusses opp/oppgraderes nå i januar 2022. Dette er allerede dekket av de faste fellesutgiftene. Fasaden mot indre bakgård, inkl veranda til leiligheten skal pusses opp våren 2022. ca kostnad estimert til 1-1,2 mill fordelt på 20 enheter. Eierne får valget mellom å betale ut kostnaden, eller legge det inn i fellesutgiftene. (da utbedes også de tingene som står i tilstandsrapporten ang balkong)

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.22 og overtatt av kjøper den 20.5.22.

Kjøper oppdaget i juli 2022 problemer med sluket på balkongen, og det ble fremlagt SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger. Selger opplyste bl.a. at man måtte sjekke risten til sluket, og bekreftet at forholdet skulle tas i forbindelse med oppussingen.

Det viste seg etter hvert at sameiet ikke utbedret kjøpers balkong. Det er fremlagt en rekke e-poster i anledning saken, både før og etter salget av boligen.

I e-post av 24.4.22 fra selger til styret, fremgikk:

Hei dere,

Bare mtp videre oppussing av fasade, og oppføring av befaring på min veranda med M. Dette står i rapporten fra Takstmann, og bør jo da rettes opp i når fasaden og min veranda skal pusses opp, og bør inn i anbudet.

Styremedlem V. svarte selger i e-post av 26.4.22:

Ja det tar vi da med når fasaden blir pusset opp.

Lykke til med salget! Håper det blir bra:)

Selger har i etterkant av salget forklart følgende:

Sameiet hadde også planer om å pusse opp fasaden i etterkant av salg og da også treveggene/panelet på verandaen, i denne forbindelse. Dette var det også opplyst i salgsoppgaven, til kjøpers foreldre og kjøper selv. I tillegg visste firmaet P. og styret at dette måtte tas, da vi har gjennomført befaringer der. Fasaden skulle fikses, samt rensing av Nedløpsrør. Dette hadde styret kontroll på, og det står også omtalt i styrets årsberetning, samt salgsoppgaven.

(...)

Styret vedtok å pusse opp fasaden, noe som ble igangsatt etter salg. Både (firma P.) og Styret i Sameiet, hadde med at fasaden/planker skulle males på terassen. Befaringer var gjort med (styremedlem T.) og (firma P.) i forkant.

Er det slik at dette ikke har blitt gjort?

Det er tidligere sendt dokumentasjon om at jeg ber kjøper følge opp dette med Styret.

(...)

Jeg var selv styreleder, sammen med (styremedlem T.) og (styremedlem V.) da befaringer og tilbud på fasaden ble hentet inn. Vi hadde i den forbindelse befaring med både C. Bygg, samt firma P. på min veranda, og var enige om at utvendige fasade var å anse som en del av yttervegg, slik det er på de andre balkongene. Derfor skulle min veranda males samtidig som stillas var oppe og resten av fasaden skulle males og fikses. (Dette kan (styremedlem T.), (styremedlem V.) og M. fra (firma P.) som utførte oppussingen bekrefte)

- Siden jeg solgte før oppussingen var satt igang, sendte jeg mail til resten av styret og M. i (firma P.), at de måtte huske å følge opp dette når de satte i gang oppussingen. (ref vedlegg i kravet). De bekreftet de at det skulle følges opp iht avtale. (...)

- At nytt styre har tatt en annen avgjørelse i etterkant av salg, kan jeg heller ikke holdes ansvarlig for.

Styremedlem T. oppga følgende i e-post av 9.6.23:

Spørsmålet om ansvar for vedlikehold av terrassene er ikke omstridt i tilfellet [Adresse]. Det har hele tiden vært forutsetningen at ansvaret for og vedlikeholdet av terrassene påligger den som eier den aktuelle seksjonen. Terrassenes areal er å betrakte som integrert i den enkelte leilighet og kan alternativt bygges inn som inneareal. Fellesskapet har tillatt utbygging av terrasser under en klar forutsetning av at nødvendig vedlikehold ivaretas av utbyggeren. For mitt eget vedkommende kan jeg opplyse at jeg har skiftet membran to ganger samt malt og pusset utvendige flater av tre og mur. Det har aldri falt meg inn at jeg kunne sende regningene for dette til noen andre.

Kjøper har innhentet tre pristilbud for utbedring av terrasse på hhv. kr 197 000, kr 262 226 og kr 218 500.

Kjøper har anført at boligen avviker fra avtalt stand, jf. avhl. § 3-1. Kjøper viste til at boligens terrasse ikke hadde blitt rehabilitert på sameiets bekostning, slik det ble forespeilet ved salget. Det ble anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2, og at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 187 000, og forsinkelsesrente fra 12.10.23.

Forsikringsforetaket har anført at lekkasjen fra balkongen oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Videre har foretaket anført at det ikke ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8, og at det heller ikke forelå noe avvik fra avtalen eller fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Sekretariatet viste til at kjøper ble opplyst ved salget om at kostnader til oppussing av fasade/balkong skulle belastes sameierne, og at kjøper altså måtte forvente å betale for oppussingen selv.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke anses å foreligge mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-8. Nemnda har for sin del funnet spørsmålet noe mer tvilsomt. Utgangspunktet for vurderingen er de opplysningene som forelå på avtaletidspunktet. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at det er sprekker i fasaden mot bakgården, og at dette skal utbedres i mars/april 2022. Da vil også terrassen pusses opp som en del av fasaden. På spørsmål om selger kjenner til noe vedtak som medfører økte felleskostnader/økt fellesgjeld har selger opplyst om at:

Fasaden mot bakgård inkl. veranda til leiligheten skal pusses opp våren 2022 ca. kostnad estimert til 1-1,2 mill. fordelt på 20 enheter. Eierne får valget mellom å betale ut kostnaden, eller legge det inn i fellesutgiftene. (Da utbedres også de tingene som står i tilstandsrapporten ang balkong).

Det fremholdes i nemndsansmodningen at mangelskravet gjelder den omstendighet at terrassen ikke ble pusset opp i sameiets regi i forbindelse med rehabiliteringen av fasaden. Boligen ble overtatt av kjøper 20.5.22, og slik nemnda oppfatter det er det uomtvistet at terrassen ikke ble pusset opp da. Nemnda mener opplysningene i egenerklæringsskjemaet vanskelig kan leses på annen måte enn at kjøper kunne forvente en oppusset terrasse mot en forholdsmessig betaling. Når dette ikke har skjedd, foreligger som utgangspunkt mangel grunnet opplysningssvikt etter

avhl. § 3-8.

Et springende punkt blir om mangelen – en forpliktelse for selger via en handling fra sameiet – har inntrådt før eller etter risikoovergangen. Dersom sameiets forpliktelse har blitt trukket tilbake etter overtakelsen, er risikoen som utgangspunkt flyttet over på kjøper.

Slik nemnda leser den fremlagte korrespondansen mellom selger og sameiet, er det imidlertid ingenting som tilsier at sameiet eksplisitt lovet å bekoste utbedringen av terrassen sammen med fasadeoppussingen. I e-post av 24.4.22 spør selger om ikke det som gjelder hennes terrasse "*bør inn i anbudet*" til dem som skal pusse opp. I e-post av 26.4.22 skriver sameiet ved styremedlem V. – og med styremedlem T. på kopi – at "*det tar vi da med*". Det fremgår imidlertid ikke at sameiet også skal betale dette. I e-post av 9.6.23 fremholder således styremedlem T. at:

Det har hele tiden vært forutsetningen at ansvaret for og vedlikeholdet av terrassene påligger den som eier den aktuelle seksjonen. Terrassenes areal er å betrakte som integrert i den enkelte leilighet og kan alternativt bygges inn som inneareal. Fellesskapet har tillatt utbygging av terrasser under en klar forutsetning av at nødvendig vedlikehold ivaretas av utbyggeren. For mitt eget vedkommende kan jeg opplyse at jeg har skiftet membran to ganger samt malt og pusset utvendige flater av tre og mur. Det har aldri falt meg inn at jeg kunne sende regningene for dette til noen andre.

Nemnda ser at e-posten 26.4.22 muligens kan tolkes slik selger anfører – men det finnes ikke spor av annen dokumentasjon som støtter at sameiet eksplisitt forpliktet seg til å betale for oppussing av terrassen. At selger tolket e-posten feil, må i utgangspunktet være en risiko som påhviler selger.

Nemnda viser riktignok til at takterrasser etter praksis normalt er å betrakte som en del av takkonstruksjonen – og dermed å betrakte som fellesareal i et sameie. Hvorvidt det finnes vedtak eller vedtekter i dette konkrete sameiet som fraviker dette, er det dog vanskelig for nemnda å ta stilling til. Det fremstår heller ikke rimelig at det er kjøper som må forfølge dette, jf. i det retning LB-2023-161270:

Lagmannsretten kan heller ikke se at praktisering av husordensregler og styrets mulige inngripen overfor beboerne i leilighet 403 kan erstatte den beskyttelse som avhendingslova gir kjøperne, eller at ankende parter ved å tilkjennes et prisavslag, får en tilfeldig fordel. Det fremstår etter lagmannsrettens syn som urimelig at risikoen for en slik mangel skal flyttes over på kjøperne.

Nemnda tilføyer at mye også kan tilsi at selgerforpliktelsen i dette tilfellet er så tydelig formulert i egenerklæringen punkt 27 ("*da utbedres også de tingene som står i tilstandsrapporten ang balkong*") at det må anses som en del av avtalen etter avhl. § 3-1 første ledd. Nemnda har likevel landet på at det er mest naturlig å anse dette som en mangel etter avhl. § 3-8. Innvirkningskriteriet må klart nok anses oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, er det fremsatt krav om kr 187 000 for utbedringskostnadene – som inkluderer fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Det skal dog også trekkes fra den andel av oppussingen som kjøper uansett måtte påregne å bekoste, dvs. 1/20 (kr 9 350). Prisavslaget settes derfor til kr 177 650.

Forsinkelsesrente 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 Gustav Norman (forbrukerrepresentant).