

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-219

26.2.2025

Protector Forsikring ASA

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

Feil og mangler ved balkong – selgers opplysningsplikt – passivitet? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet fra 1998 ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.19. Boligen ble markedsført som velholdt og attraktiv, med "utgang til romslig innglasset balkong på 29 kvm". Balkongen ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten på bakgrunn av alder. I egenerklæringen var det opplyst at selger hadde opplevd utettheter ved balkongen, men at dette hadde blitt reparert av faglærte gjennom sameiet. Etter overtakelsen ble det oppdaget vannlekkasje fra kjøpers balkong og ned til balkongen under. Kjøper reklamerte ovenfor foretaket i mars 2020, og foretaket avslo kjøpers krav i juni samme år. Høsten 2023 utbedret sameiet skaden og kjøper ble kjent med endelige utbedringskostnader. Kjøper sendte på bakgrunn av dette en henvendelse til foretaket i januar 2024, og deretter varsel om rettslige skritt til foretaket april 2024. Kjøper anførte bl.a. at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget, viste til at selger hadde vært godt kjent med konstruksjonsfeil og utfordringer med balkongene. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøpers krav var tapt som følge av passivitet fra kjøpers side. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 594 374, i tillegg til erstatning for saksomkostninger, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved balkong, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 4-roms eierseksjonsleilighet i Akershus oppført i 1998.

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

REALISER DRØMMEN

(...) Unik mulighet (...) Velholdt og attrakt 4-roms endeleilighet på toppen med flott utsikt, heis og 3 garasjeplasser. (...) utgang til romslig innglasset balkong på 29 kvm med fliser på gulv og varmekabler. (...)

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Utgang fra stue til innglasset balkong med betongdekke ca 29 kvm, TG 2. (...) Oppgraderinger/vedlikehold, opplysninger gitt av eier:

(...) * 2000 Innglasset balkong med blant annet fliser med varmekabler, m.m. (...)

(...)

FELLESKOSTNADER

(...) Sameiet ønsker å bygge opp vedlikeholdsfond, før de setter igang en større reoperasjon/ vedlikehold. Det foreligger pr nå ingen vedtekter om endringer av fellesutgifter.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BALKONGER, TERRASSER OL.

Beskrivelse: Utgang fra stue til innglasset balkong med betongdekke, fliser med varmekabel, downlights, lys og stikkontakt. Størrelse ca. 29 m². Bod på balkong med lys, stikkontakt og skråhimling. Gulvareal ca 4 m².

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal bruksslitasje iht alder. TG satt med bakgrunn av alder.

TG 2

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasser mv. i skjemaets pkt. 8, hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Får en del år siden. Rep. og ikke noe siden, terrasse

På spørsmål om utførte arbeider på bl.a. terrasser i pkt. 8.1, hadde selger krysset "nei" og skrevet:

Kun rep. på terrasse. Ref. punkt 8

Det var krysset av for at arbeidene var utført av faglærte og skrevet "Gjennom sameie", jf. pkt. 8.2 og 8.3. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak om forhold (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kunne medføre økt husleie/økte fellesutgifter.

Ifølge kjøper hadde de på visningen spurt selger om hva reparasjonen på balkongen innebar. Kjøper har forklart at selger svarte at hun ikke husket hva det gjaldt, men at det var sameiets ansvar, og at det var reparert. Ifølge kjøper følte de seg derfor trygge på at balkongen var reparert da de la inn bud på boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.6.19, og det ble avtalt overtakelse den 1.8.19.

Etter overtakelsen ble det oppdaget vannlekkasje fra kjøpers balkong og ned til balkongen under. Styret skal ha informert kjøper om lekkasjen i begynnelsen av mars 2020. Styret forklarte at de skulle utbedre feilkonstruksjonen på kjøpers balkong, og at kjøper i den forbindelse måtte påkoste fjerning av innglassing, blikkenslagerarbeid, fliser og varmekabler.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 5.3.20:

Ved inspeksjon av terrasse 05.02.2020 har medarbeider fra sameiet forsikringselskap målt høy fuktighet under fliser. Inspeksjon ble gjennomført etter at det er meldt inn fukt-/vannsskade på vegg i leiligheten under vår leilighet. Det antas at dette har foregått over mange år. (...) Kostnader for å rette skaden er ikke avklart!

Det ble innhentet to skaderapporter fra takstfirma R. og takstfirma B. Det forelå ikke skade som var dekningsmessig under sameiets bygningsforsikring hos Gjensidige. I rapportene sto det at styret var kjent med byggefeil på balkongene i blokken. Feilene besto i at det at balkonggulvet var lagt med fall inn mot boligen, at beslag utenfor rekkverk hadde vært i bevegelse som følge av mangelfullt vedlikehold, slitasje og elde, og at vann derfor hadde trukket inn på balkongen, bod og underliggende konstruksjoner ved nedbør og snøsmelting. I tillegg til lekkasjer ned til boligen/balkongen under, hadde det flislagte balkonggulvet fått store partier med bom og løse fliser som følge av fukt. Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til totalt kr 304 210 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura for rapporten til takstfirma B. på kr 21 128 inkl. mva.

Rapportene ble oversendt til foretaket, som vurderte saken og avviste ansvar den 29.6.20. I avslagsbrevet sto det bl.a.:

Innledningsvis bemerker selskapet at det etter en vid faktainnhenting fra nåværende og tidligere styreledere, samt andre personer tilknyttet arbeid som har blitt gjennomført i sameiet de siste 10 årene, har det vist seg

vanskelig å etablere et felles faktum eller forståelse av hva som har blitt gjort og hva som burde ha vært gjort i årenes løp. Selskapet er etter innhenting av den oppfatning at nåværende styre i sameiet ikke ønsker å følge opp det generelle vedlikeholdsetterslepet av sameiet bygningsmasse som de er ansvarlig for. Dette særlig med referanse til takstfirma R. sin rapport av 06.03.2020, men også til deler av skadeårsaken identifisert i skaderapporten av 04.06.2020. (...)

I inneværende sak har vår forsikringstaker i selgers egenerklæringsskjema opplyst at det har vært utettheter på fasade/terrasse "For en del år siden. Rep og ikke noe siden.". Det er videre presisert at arbeidet gjaldt terrasse og dette ble utført "Gjennom sameie". Etter gjennomføringen av denne utbedringen opplyser selger at hun ikke avdekket eller opplevde problemer med vanninntrenging på terrassen i ettertid. Det kunne ved snøsmelting eller ved mye regn trenge inn noen få dråper eller kondens helt på ytterkanten av terrassen, men dette var ifølge selger ikke et problem eller noe som oppstod jevnlig.

Ved faktainnhenting tilknyttet selgers opplysning har selskapet fått opplyst at selgers opplysning vedrørende den opplyste utbedringen stemmer godt overens med forhold som sameiet utbedret rundt 2013. Utførende entreprenør skiftet ifølge våre kilder på tidspunktet fra vertikal til horisontal kledning (eller omvendt) nedover på en vegg i hele eller store deler av sameiet. Ved samme utbedring ble også en dårlig skjøt i membranen hos (selger) utbedret ved at skjøten ble sveiset. Kledningen skal i tillegg ha blitt impregneret eller satt inn med et vannavstøtende stoff som skulle gjøre kledningen mer motstandsdyktig mot eventuell fremtidig vann- og fuktinntrenging.

Ifølge kjøper kontaktet de foretaket per telefon etter å ha fått avslaget, datert 29.6.20. Kjøper mente å ha informert om at saken ville følges opp når sameiet hadde utført alle reparasjoner og alle kostnader var kjent. Foretaket har imøtegått dette, og vist til at de etter avgjørelsen ble sendt i juni 2020 ikke hørte noe mer fra kjøper før de mottok en forespørsel om mekling i saken via Mekle.no den 23.1.24.

Kjøper sendte deretter varsel om rettslige skritt til foretaket den 23.4.24.

Kjøper har vist til at selger var godt kjent med konstruksjonsfeilene og utfordringene med balkongene, samt at sameiets ansvar for balkongene var begrenset til balkongenes opprinnelige standard og utforming, og ikke omfattet tilleggsarbeider utført i den enkelte seksjon, herunder f.eks. innglassing og flislegging.

Kjøper har lagt frem protokoller fra sameiermøter i 2012, 2016 og 2018, og vist til at selger var til stede på disse møtene. Selgers navn var oppført på de to første protokollene. Fra protokollene hitsettes:

Protokoll 19.4.12:

(...) alle terrasser har nedbøyning på midten med avrenning. Når blir mye vann, samler vannet seg på midten. Dette kan ses i sammenheng med at gulvene i leilighetene innover også har søkk i seg. Teorien er at forskalingen ble tatt vekk for tidlig. Kjempeproblem å rette opp dette. Må løfte vekk alle kassene for å freses dypere spor i avløpsrenne, slik at vannet renner ned i avløpsrørene. Dette er en betydelig jobb. Det er enkelt å forklare kostnad, hvorfor og hva som må gjøres. (...)

Spm til takstmann: Hva vil det koste? (...) Det blir ren gjetting. Men antageligvis må man nok bare godta at gulvene forblir skjeve.

Spm: Hvordan forholde seg ved salg av leilighet?

(...) BW: Forretningsfører har fått kopi av takstrapport. Ved salg av leilighet må man opplyse om rapporten. Advokat: Man må opplyse om pågående saker ved salg. (...)

(...)

Protokoll 13.4.16:

Sak 6. Behandling av innkomne saker

(...) Forslag A/C: Utsettelse på rehabilitering av terrasser.

Utsettelse på rehabilitering av terrassene til alle sider av saken er belyst, både av teknisk og økonomisk art.

37 sameiere stemte for utsettelse av rehabilitering.

7 sameiere stemte for å gå videre med styrets opplegg. (...)

(...)

Protokoll 14.11.18:

(...) § 7

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt tilleggspunkt legges til etter tredje avsnitt

Sameiets ansvar for vedlikehold av balkonger er begrenset til balkongenes opprinnelige standard og utforming. Dersom seksjonseier har gjort endringer utover dette på balkongen (innglassing, flislegging, montering av nye lamper og lignende) overtar den gjeldende seksjonseier det fulle ansvar for ytre og indre vedlikehold av det som er tilført balkongen utover opprinnelig standard og utforming. Den enkelte seksjonseier plikter videre for egen regning å legge til rette for vedlikehold av balkongen som omfattes av sameietsansvar. (...)

Kjøper har vist til at de ikke mottok sameieprotokollene før januar 2023, og at de dermed ikke hadde grunn til å tro at selger hadde tilbakeholdt opplysninger før dette tidspunktet.

Kjøper har forklart at sameiet utbedret skaden høsten 2023, og at samlede utbedringskostnader og sakkyndigkostnader utgjorde kr 594 374,71 inkl. mva. Nyere krav til snølast på innglassede balkonger medvirket til at kostnadene ble høyere enn anslått av takstfirma T. i 2020.

Kjøper har også forklart at det var en vannlekkasje i en annen leilighet i nyttårshelgen 2022/2023 som fikk styret til å igangsette utbedringsprosessen. Ifølge kjøper hadde den enkelte seksjonseier et vedlikeholdsansvar. Det ble lagt frem diverse fakturaer og kvitteringer for arbeidene.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at problemene med feilkonstruksjon og vanninnsig fra balkongene hadde blitt tatt opp på flere sameiermøter som selger hadde deltatt på. Kravet var ikke tapt som følge av for sen reklamasjon eller passivitet. Selger hadde opptrådt uærlig, og det måtte utvises forsiktighet med å tilsidesette krav mot et forsikringsforetak som følge av passivitet. Kjøper hadde gitt foretaket muntlige opplysninger om at de ventet på at utbedringsbehov og kostnader skulle avklares av sameiet, og kunne ikke lastes for at sameiet brukte lang tid på dette. Det var en god grunn til den manglende oppfølgingen, jf. LB-2011-170228 og FinKN 2018-050. Kjøper har også vist til at det på grunn av langvarig sykdom hos kjøper hadde vært vanskelig å følge opp saken tidligere.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 594 374,71, erstatning etter avhl. § 4-14 for saksomkostninger, samt forsinkelsesrenter fra 23.5.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var tapt som følge av foreldelse, jf. fl. § 2, jf. § 3, og utvist passivitet, subsidiært at saken burde avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1. Atter subsidiært ble det anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har vist til at kjøpers krav ble avslått den 29.6.20, og at foretaket ikke hørte mer fra kjøper før en forespørsel om mekling den 23.1.24, dvs. omtrent 3,5 år senere. Kjøper hadde en klar oppfordring til å opprettholde reklamasjonen på et tidligere tidspunkt. Saken var uansett ikke egnet for skriftlig saksbehandling, og burde avvises fra nemndsbehandling. Under enhver omstendighet stemte selgers forklaringer med det styret hadde forklart, og det var ikke grunnlag for mangelsansvar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet bemerket at foretaket ikke kunne påberope seg foreldelsesfristen, jf. fal. § 8-6 tredje ledd. Sekretariatet kom imidlertid etter en konkret

helhetsvurdering til at kjøpers krav var bortfalt som en følge av passivitet, og viste bl.a. til HR-2018-383-A og FinKN 2020-870.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering, under en viss tvil, til at kjøpers krav var bortfalt som følge av utvist passivitet. Sekretariatet la særlig vekt på tidsforløpet i saken, sett opp mot det at saken var godt opplyst allerede i 2020.

Nemnda har også funnet passivitetsspørsmålet tvilsomt. Nemnda slutter seg til sekretariatets redegjørelse for det rettslige utgangspunktet:

Som kjøper har påpekt, er det i alminnelighet lite rom for passivitetsbetraktninger i et forhold mellom en forbruker og et forsikringsselskap, jf. bl.a. nevnte FinKN 2020-870, FinKN 2021-66 og LA-2022-64548. I tilfeller hvor det går svært lang tid før en reklamasjon følges opp, kan imidlertid tidsforløpet bidra til å skape en naturlig forventning hos foretaket om at reklamasjonen ikke vil bli fulgt opp. I LA-2022-64548 vurderte lagmannsretten kjøpers manglende oppfølging som "så eklatant at lagmannsretten finner den klanderverdig".

Fra nemndspraksis vises det til FinKN 2013-592, FinKN 2020-493 og FinKN 2020-564, hvor kjøpernes krav måtte anses tapt når det hadde gått mer enn 4 år før kjøperne fulgte opp reklamasjonen. Se motsetningsvis FinKN 2021-66, hvor en tidsperiode på 2 år og 3 måneder ikke i seg selv var tilstrekkelig til å utløse passivitetsvirkninger, jf. til sml. FinKN 2020-344 og FinKN 2020-227.

Det må samtidig understrekes at det beror på en konkret helhetsvurdering om passivitet skal lede til bortfall av kjøpers krav eller ikke, og at en rekke ulike momenter vil kunne spille inn ved denne helhetsvurderingen. I anførte LB-2011-170228 uttalte lagmannsretten:

"Om et krav har gått tapt ved passivitet, beror på en helhetsvurdering der forhold som tidsperspektiv, reklamasjonens karakter og partenes øvrige handlemåte og aktivitet spiller inn. Fordringshavers handlemåte må vurderes i lys av den konkrete situasjon han befinner seg i. Dersom en fordringshaver kan bebreides for ikke å ha handlet på en slik måte som forholdene tilsier, vil hans fordring lettere anses tapt, jf Røed side 70."

I denne saken gikk det drøyt 3 år og 6 måneder mellom foretakets avslag den 29.6.20, og til kjøpers oppfølging av reklamasjonen ved meklingsforespørselen datert 23.1.24. Nemnda er enig med sekretariatet i at et slikt tidsforløp verken trekker klart i den ene eller den andre retningen som rettslig moment. At det er tale om et grensetilfelle, kan dog i seg selv tilsi varsomhet med å bruke dette som argument i kjøpers disfavør.

Partenes handlemåte vil være et sentralt moment i vurderingen. I kjøpers nemndsansmodning er det vist til at utbedringskostnaden over tid har vært uavklart og stadig økende. Nemnda er enig i dette poenget, og mener at usikkerheten taler i kjøpers favør.

Sekretariatet har videre vist til at "kjøper allerede i 2020 hadde nokså sterk grunn til å tro at det forelå en opplysningssvikt" fra selgers side. Nemnda er dog i tvil om dette er et moment som i særlig grad kan vektlegges i kjøpers disfavør. Tvert imot mener nemnda at opplysningssvikten i dette tilfellet er temmelig graverende, gitt de klare holdepunktene som er fremlagt om balkongdiskusjonene som har foregått i sameiet over lang tid. I så måte er det mer naturlig at selgersiden må bære risikoen for dette. Kjøper hadde i utgangspunktet lite annet å forholde seg til enn en opplysning i egenerklæringen om at et tidligere avvik var blitt utbedret av sameiet. Denne opplysningen var i seg selv egnet til å berolige kjøper, også med tanke på fremtidige utbedringer.

Nemnda registrerer at det ikke er inngitt merknader fra foretaket i etterkant av sekretariatets vurdering og kjøpersidens omfattende nemndsansmodning.

Alle forhold tatt i betraktning, har nemnda kommet til at kjøpers krav ikke kan anses bortfalt grunnet passivitet. Det foreligger såpass tvil i spørsmålet at nemnda i denne saken anser det

riktigst å falle ned på det klare utgangspunktet om at det er lite rom for passivitetsbetraktninger i et forhold mellom en forbruker og et forsikringsforetak.

Nemnda anser videre at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side i denne saken etter avhl. § 3-7, gitt de opplysninger som har fremkommet om at balkong-situasjonen over lang tid har blitt diskutert i sameiet. Nemnda viser til at problemene med feilkonstruksjon og vanninnsig fra balkongene hadde blitt tatt opp på flere sameiermøter som selger hadde deltatt på. Forholdet ble i liten eller ingen grad kommunisert i salgsdokumentene.

Innvirkningskriteriet er klart nok oppfylt, gitt avvikets art og omfang.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, er det fra kjøpers side vist til at de samlede utbedrings- og sakkyndigkostnadene utgjør kr 594 374,71 inkl. mva. Det skal dog foretas et visst fradrag for standardheving og forlenget levetid, bl.a. sett hen til balkongenes alder og angivelse av TG 2 i tilstandsrapporten. Nemnda finner at samlet prisavslag skjønnsmessig kan settes til kr 400 000.

Kjøper har i klagen til nemnda krevd dekket "sakens omkostninger". Det er dog ikke spesifisert hva som ligger i dette, og nemnda finner derfor ikke grunnlag for å vurdere om vilkårene for erstatning etter avhl. § 4-14 er til stede.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).