

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-427

5.5.2025

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

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

Kostnader i sameiet for utbedring av drenering – bygning fra 1956 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1956 ble solgt for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.8.24, og overtatt av kjøper den 1.9.24. Budaksept var 11.7.24. Selger kjøpte boligen i 2022, og svarte avkreftende på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til drenering, fukt i kjeller, mv. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger: "Ja. Utvendig bod ved inngangsdør, noe fukt." Selger oppga å ikke kjenne til forhold som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld. Ifølge kjøper spurte de megler før kjøpet om planlagt vedlikeholdsarbeid, og megler hadde svart at dette ikke forelå. Etter budaksept, men før overtakelsen, ble kjøper opplyst av selger om kostnader i sameiet for utbedring av dreneringen. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selger ga mangelfulle opplysninger ved salget. Selger betalte av egen "godvilje" halvparten av beløpet som var krevd i saken. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at selger først ble kjent med forholdet etter at bindende avtale var inngått ved budaksept. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 57 130, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kostnader til utbedring av drenering i sameiet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet (eierseksjon) i 2. etg. i en firemannsbolig oppført i 1956.

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

- Lys og sjarmerende eierleilighet (...)
- pent oppusset 3-roms selveierleilighet i 2. etasje (...)
- Pent pusset opp de seneste 2-3 åra. (...)
- Romslig felles tomt som er opparbeidet med gressplen og beplantning

Det var bl.a. opplyst om moderne kjøkken, pent flislagt bad, bytting av flere vinduer mv. Felleskostnader var kr 1 000 pr. mnd. Sameiet besto av 4 seksjoner.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2022, og hadde bodd 1 år og 8 mnd. i boligen. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger:

Ja. Utvendig bod ved inngangsdør, noe fukt. I følge forrige eier: lekkasje ved terrassedøren, men dette utbedret de selv i 2020, har ikke oppstått siden.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag om forhold ved eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld.

I tilstandsrapporten var drenering ikke vurdert, ettersom dette var sameiets/borettslagets ansvarsområde.

Boligen ble solgt for kr 3,4 mill. ved budaksept den 11.7.24.

Kjøper har forklart at selger opplyste etter budaksept om kostnader fra sameiet tilknyttet utbedring av dreneringen.

Megler opplyste kjøper den 15.8.24 om at det den påfølgende uken skulle igangsettes en prosess for å renovere dreneringen. I den forbindelse ble kjøper opplyst om at kjøpers leilighet hadde ansvar for 15 % del av kostnaden på kr 787 500.

I e-post fra megler ble selgers forklaring videreformidlet:

På våren klagde leieboer nede at det kom vann inn, i garasjen,

Sameie tok tak i blikkenslager hvor nedløpsrøret var lekk. Det ble byttet.

Det ble ikke noe bedre, så da tok formann og innhentet entreprenører for å sjekke drenering.

[Navn] ringte meg og fortalte det, etter det har han satt i gang prosessen for drenering.

Dette skjer i denne uken 32.

Kjøper oppga i e-post at de før budaksept hadde etterspurt vedtekter, planlagte vedlikeholdsarbeider og styrepapirer fra sameiet, og at kjøper da ble opplyst om at det ikke forelå noen større planlagte arbeider i sameiet. På telefon hadde megler kun opplyst om mindre utskifting av noen utvendige bord på fasaden.

I kjøpekontrakt datert 23.8.24 tok kjøper forbehold om kostnader for drenering på kr 114 000. Overtakelse fant sted den 1.9.24.

Kjøper spurte styreformann P. den 11.9.24 om dato for når styret fikk beskjed om at det var sviktende drenering og at dette ville påføre ekstra/betydelige utgifter, og når styret etterspurte tilbud fra en fagkyndig, og når de fikk svar fra vedkommende. Kjøper etterspurte også dato for når informasjonen om skaden og kommende utgifter ble meddelt beboerne.

Styreformann P. svarte kjøper samme dag at det ble slått fast 18.7.24 at man sannsynligvis måtte drenere. Dette kom ikke som noe "sjokk" fordi det luktet fukt i kjelleren lenge og huset lå geografisk under en høyde. Den 23.7.24 lyste styreformannen ut jobben og tok inn tilbud fra dreneringsselskap. Den 30.7.24 hadde styreformannen og en nabo de fleste befaringsene. I løpet av "sensvåren" skiftet de nedløpsrør på grunn av mindre lekkasje inn i en garasje. Informasjon til resten av de 2 beboerne om dreneringsjobben kom 22. og 24. juli.

Kjøper reklamerte den 11.9.24 over:

Mangelfulle opplysninger: ble ikke informert om at det har oppstått lekkasje på våren. Det har ila våren vært innhentet inspeksjon som avdekket sviktende drenering og mottatt anbud på dreneringsjobb. Ekstra kostnader på kjøper er ca 114 000. Dette var ikke informert om.

Styreformann P. bekreftet 8.10.24 at selger hadde betalt kr 57 000 til sameiekontoen for dreneringen. Resterende beløp var dermed kr 57 130. Foretaket viste til at selger hadde utbetalt av "ren godvilje".

Kjøper spurte 28.10.24 styreformann P. om innsikt i styreprotokoller e.l. i perioden 2023/2024, samt når entreprenør var på befaring og det forelå en uttalelse om "avviket".

Styreformann P. skrev til kjøper 29.10.24:

Jeg hadde 10 drenerings selskap som var på befaring mellom uke 30/31. (Slutet av juli)

Det har varit fukt i kjellaren lenge, det skjønner men relativt tydelig når man går ned. (N.) som er nabo og bor i enheten som befinner seg brevid kjellaren under bakken har siden mars klaget på at vann renner inn. Vi prøvde bytte Nedløpsrør etc. I juni kom det nytt vann inn i henne gjennom vegg uten at det regnede og da skjønnte vi at vi trengte drenere og begynte prosjektet og informerte resten av sameie. Jeg og (N.) utgjør 70 % av sameie og betaler samme Prosent på jobbe. De Andre enheterna var enige og forstående at Dette er en jobb som må gjennomføres.

Det ble fremlagt pristilbud på kr 787 000 fra B. AS for utbedring av drenering og fjerning av oljetank.

Kjøper har forklart at styreleder i sameiet hadde opplyst at sameiet i lang tid hadde vært kjent med fuktproblemet i kjeller, noe som også kunne ses ved det blotte syn og luktesans. Det hadde også vært snakk om alternativer for oppgradering av kjeller ved flere anledninger. En eier av en boenhet med nær tilknytning til kjeller hadde siden mars 2024 klaget på at vann trengte inn i hans leilighet, hvilket i første omgang ble forsøkt fikset ved utbedring av nedløpsrør.

Foretaket opplyste at ifølge selger var det avdekket fukt ved utvendig bod ved inngangsdør, og dette var det opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Forholdet kunne utbedres ved å bytte nedløpsrør. Etter utbedring oppsto det fukt på nytt, og to av naboene konkluderte da med at de måtte drenere. Forholdet ble først kjent for selger 22. og 24. juli.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at boligen var markedsført som pent oppusset og med moderne kjøkken. Det var ikke gitt opplysninger som tilsa økte felleskostnader, og kjøper kunne derfor ikke forvente å måtte betale slike kostnader allerede ved overtakelsen. Det var ikke gitt opplysninger som indikerte risiko for defekt drenering, og kjøper viste til FinKN 2023-278. Fuktproblemene hadde pågått i lang tid, og selger måtte ha vært kjent med forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 57 130, og forsinkelsesrente fra 8.11.24.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var fra 1956, og at kjøpers forventning var drenering fra byggeåret. Selger ble først gjort kjent med kostnader til utbedring av dreneringen i slutten av juli, etter budaksept. Selger har bestridt å ha vært kjent med planer om utbedring av dreneringen da boligen ble solgt. Skjæringspunktet for en eventuell mangelfull opplysning var tidspunktet for budaksept.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det var ikke sannsynliggjort at selger ga mangelfulle/uriktige opplysninger eller at boligen avvok fra avtalen eller at kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering gitt foretaket medhold. Det ble ikke ansett sannsynliggjort at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger, eller at boligen avvok fra avtalen eller at kjøper berettiget kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-2 første ledd, 3-7 og 3-8.

Nemnda har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Slik saken er dokumentert for nemnda, kan det ikke ses at selger har tilbakeholdt informasjon om et konkret vedtak fra sameiets side om drenering, jf. avhl. § 3-7. Ut over det som er fremlagt av skriftlige bevis omkring tidslinjen våren og sommer 2024 er det vanskelig for nemnda å ta stilling

til hva som ble kommunisert om behovet for utbedring i sameiet. Uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 kan det uansett ikke ses å være holdepunkter for.

Når det gjelder avhl. § 3-2 første ledd slutter nemnda seg til følgende merknad fra sekretariatets begrunnelse:

Boligen er eldre, opplyst oppført i 1956. Selger kjøpte boligen i 2022, og hadde kun bodd 1 år og 8 mnd. i boligen. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger: "Ja Utvendig bod ved inngangsdør, noe fukt. I følge forrige eier: lekkasje ved terrassedøren, men dette utbedret de selv i 2020, har ikke oppstått siden. (...)

Det følger av retts- og nemndspraksis at byggeåret skal legges til grunn for kjøpers forventninger om utførelse og levetid i fravær av andre opplysninger, se f.eks. FinKN 2012-658, FinKN 2016-478 og FinKN 2017-235. På bakgrunn av boligens alder kunne det heller ikke fremstå som helt upåregnelig for en kjøper at det var behov for vedlikehold av drenering. Det var videre opplyst om et fuktproblem.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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