

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-514

20.5.2025

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

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

Vanninntrenging/utett fasade – dødsbo – opplyst om «*pågående lekkasje med vanninntrenging og følgeskader*» – (tidl.) avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 2012 ble solgt «som den er» for kr 3,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.12.21. Boligen ble solgt som et dødsbo. Ved salget ble det innledningsvis i salgsprospektet vist til et vedlegg omtalt som «*VANNINNTRENGNING*». I selve vedlegget ble det opplyst at leilighetskomplekset hadde en pågående lekkasje med vanninntrenging og følgeskader. Det ble presisert at «*saken*» ikke var endelig løst og at kostnadsbildet dermed var uavklart. Når kostnadene var fastsatt skulle disse fordeles mellom sameiet og firmaet som drev forretninger i bygget, hvor sameiet skulle dekke 65 % av de totale kostnadene. Etter overtakelsen, ved sameiets årsmøte i april 2022, ble kjøper oppmerksom på at skadebildet var større enn det kjøper først hadde lagt til grunn. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, og viste særlig til at styret på telefon hadde gitt uttrykk for at kostnadene ville være ca. kr 20 000 pr. seksjon. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper ble opplyst om forholdet ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 700 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet (eierseksjon) i Trøndelag. Byggeåret er 2012.

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

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE:

(...) et leilighetskompleks på 4 etasjer hvor de 3 øverste etasjene består av selveierleiligheter og næringsvirksomhet i første etasje.

(...)

STANDARD:

Gjennomgående god standard. Gode lys og solforhold. Utsikt over (...) og mot fjorden. TG:1 på alle punkter i tilstandsrapporten.

(...)

EIER:

(...) dødsbo

I salgsprospektets innholdsfortegnelse, var ett av punktene («*VANNINNTRENGNING*»). Fra dette vedlegget hitsettes følgende:

Kort info om vanninntrenging/vannskade på bygget som eies av sameiet og B.

Det har de siste måneder vært jobbet for å finne ut hvor vanninntrenging skjer.

Det har i perioder dryppet vann fra taket i 1.etg. Forretningsdelen holder til i 1.etg. R. Entreprenør AS har vært engasjert i arbeidet.

Vann har sannsynligvis kommet inn som følge av vær og vind. Det som er funnet så langt er at vann har kommet inn deler av søndre yttervegg, blitt magasinert og deretter dryppet ned i 1. etg. Pr nå (oktober 2021) antas at hovedstedet for vanninntrenging er funnet.

Leilighetene er i all hovedsak ikke berørt, og [den aktuelle boligen] skal ikke være direkte berørt at dette, så langt styret kjenner til.

Det kan ikke sies for sikkert at saken er endelig løst, og det kan derfor påløpe ytterligere omkostninger knyttet til arbeidet med denne saken.

Utgifter til vedlikehold av denne type fordeles mellom sameiet og B (forretningsdelen) etter en fordelingsnøkkel: 65 % for sameiet og 35 % for B.

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler gitt TG 1, og boligen ble beskrevet som «en velholdt seksjon».

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger ikke hadde kjennskap til boligen, og at boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 3 400 000 ved kjøpekontrakt signert den 15.12.21 og overtatt av kjøper den 22.12.21.

På årsmøtet i slutten av april 2022 ble det opplyst at kostnadene tilknyttet fuktinntrengningen var mer omfattende enn hva kjøper først hadde antatt. Kjøper reklamerte til foretaket på telefon den 24.6.22. Som dokumentasjon for kravet har kjøper fremlagt en skaderapport fra sameiets forsikringsforetak (Gjensidige), hvor det bl.a. fremgikk at hele fasaden var under restaurering pga. lekkasjer.

Kjøper har videre forklart at sameiet har engasjert R Entreprenør AS for å få kartlagt skadeomfanget.

Kjøper har ellers vedlagt flere møtereferater, herunder fra styremøte den 13.9.23 hvor kostnadene ble vurdert til kr 670 000 pr. eierseksjon.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente etter avtalen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at kostnadene var mye høyere enn det kjøper kunne forvente iht. vedlagte opplysninger, samt at styret pr. telefon opplyste om at kostnadene ville beløpe seg til ca. kr 20 000 pr. seksjon. Videre har kjøper vist til at leiligheten som sådan utelukkende fikk TG 1 av selgers takstmann. Kjøper har bestridt at kravet var bortfalt ved for sen reklamasjon/passivitet, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 700 000, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel eller et avvik fra avtalen, da kjøper fikk opplysninger om vanninntrengingen før avtaleinngåelsen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Videre har foretaket anført at kjøper har reklamert for sent og at kravet har gått tapt pga. passivitet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet vanninntrengning i leilighetskompleksets fasade. Det er opplyst at utbedringskostnadene som vil bli belastet kjøpers andel av sameiet, er kr 700 000.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Slik vi forstår det er ikke byggets klimaskall tett pga. en konstruksjonsfeil fra utførende entreprenør, som ifølge kjøper for øvrig er konkurs.

Kjøper har anført at denne konstruksjonsfeilen er så omfattende og kostbar at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente iht. kjøpsavtalen med selger, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I avhl. § 3-10 første ledd heter det imidlertid at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel det vedkommende kjente til ved avtaleinngåelsen. I nærværende sak ble det i salgsprospektet tydelig vist til et vedlegg omtalt som "VANNINNTRENGNING". Dette vedlegget viser til en e-post fra styret av 25.10.21. Her ble det bl.a. gitt konkrete risikoopplysninger om at leilighetskomplekset ikke var tett, og at saken ikke var løst, slik at det derfor kunne påløpe ytterligere kostnader for seksjonseierne.

Det er således på det rene at kjøper forut for avtaleinngåelsen rent faktisk var kjent med at byggets klimaskall ikke var tett og at utbedringskostnadene ikke var avklart, noe kjøper heller ikke synes å bestride. Når det gjelder kjøpers anførsel om at styret over telefon har gitt opplysninger om at beløpet trolig ikke ville overstige kr 20 000 pr. seksjon, forstår vi det slik at denne telefonsamtalen fant sted etter budaksept, og denne informasjonen er derfor ikke en del av avtalen mellom partene.

Sekretariatet ser det slik at ovennevnte opplysninger innebar en særlig oppfordring til ytterligere undersøkelser fra kjøper, eller til å ta forbehold ved budgivningen vedr. vanninntrengingen. Når det likevel ikke ble gjort, har kjøper langt på vei akseptert den risikoen som nå har materialisert seg. Se til sml. FKN 2022-797, hvor kjøperen reagerte på en stram lukt på visningen, men ikke forsto at lukten kunne skyldes rotter. Nemnda sluttet seg til sekretariatets vurdering av at kjøper hadde en oppfordring til nærmere undersøkelser, eller til å ta forbehold ved budgivningen. Dette utgangspunktet er også lagt til grunn av Benestad Anderssen (2008) s. 208.

Når et nyere leilighetskompleks ikke er tett ligger det i dagen at dette med stor sannsynlighet har sammenheng med en konstruksjonsfeil og at kostnadene potensielt kan bli høye, herunder har vi kommet til at dokumenterte kostnader på kr 670 000 må sies å ligge innenfor den risikoen kjøper har akseptert for dette forholdet, jf. avhl. § 3-10, jf. avhl. § 3-1.

Under enhver omstendighet kan det ikke foreligge en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 første ledd, da dette innebærer at boligen må være i langt dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente, jf. Rt. 2010 s. 103. Det at bygningsdelene i kjøpers eierseksjon ellers fikk TG 1 – får ikke avgjørende betydning, herunder har takstmannens vurdering av leiligheten ingen direkte sammenheng med mangelsforholdet.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Det er i nemndsansmodningen blant annet fremholdt at telefonsamtalen med styret hvor det ble opplyst at hver seksjon antagelig ikke ville måtte betale mer enn kr 20 000 i utbedringskostnader for vannlekkasjen fant sted før budaksept, og ikke etter budaksept slik sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda viser til at det i reklamasjonsskjema av 24.6.22 fremgår at telefonsamtalen fant sted etter overtakelse, mens det riktignok i blant annet brev av 6.5.24 fra kjøpers advokat er opplyst at telefonsamtalen fant sted før budinngivelse. Selv om det legges til grunn at telefonsamtalen mellom kjøper og en representant fra sameiets styre fant sted før budaksept, kan ikke nemnda se at dette kan tillegges avgjørende vekt ved mangelsvurderingen. Det vises særlig til risikoopplysningene som var gitt ved salget, at det er uklart hva som rent faktisk ble sagt i telefonsamtalen og av hvem, samt i hvilken kontekst opplysningene ble gitt.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).