

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2019-150

26.2.2019

**International Insurance Company of Hannover Limited**

**WA - Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)**

Hundeurin – lukt – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En bolig i Melhus kommune oppført i 2007 ble solgt som den er for kr 2,325 mill., og overtatt av kjøper 1.7.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lukt i boligen. Lukten ble over tid forsøkt luftet ut, uten hell. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket urin flere steder som hadde trukket ned i flere gulv. Det ble også avdekket feil ved skyvedør og lister. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om urinflekker fra kjæledyr. Det forelå også en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar under henvisning til at det var reklamert for sent, og at selger uansett ikke hadde kjennskap til lukt i boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 138 695, husleieutgifter kr 10 000, fagkyndigrapport kr 8 690, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av urinskader/lukt, feil ved skyvedør og veggplater, avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en leilighet i Melhus kommune oppført i 2007.

Det ble ikke utarbeidet salgsprospekt før salget av boligen. I tilstandsrapporten under "*konklusjon tilstand*" fremgikk:

Leilighet som fremstår med bad og kjøkken i god bruksmessig stand på befaringsdagen. For videre vurdering anbefales det og gå nøye igjennom rapportens respektive punkter.

Selger oppga i egenerklæringen å ha bodd i boligen siden 2016.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 325 000 ved kjøpekontrakt datert 19.6.18, og overtatt av kjøper 1.7.18.

Selger forklarte at kjøper var innom boligen flere ganger i perioden mellom budaksept og overtakelse for å se på boligen, samt at kjøper tok initiativ til at det skulle betales en lavere kjøpesum enn den opprinnelig avtalte.

Etter overtakelsen avdekket kjøper lukt i boligen som over tid ble forsøkt luftet ut. Det kom lukt ved ovnen i stue. Gulvet ved ovnen ble revet opp og lagt ned igjen, men det var fortsatt lukt. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket urin flere steder som hadde trukket ned i flere gulv. Kjøper rev opp gulvene for å avdekke omfanget. Det ble da også avdekket at skyvedørskassetene var løse, samt at dørterskel og veggplater var feilmontert.

Kjøper reklamerte til selskapet den 11.7.18.

Kjøper engasjerte GT. AS som kom på befaring og utarbeidet rapport datert 11.7.18. Det hitsettes fra rapporten:

Under befaringen ble det kontrollert opp mot lukt i leiligheten. Det kan bekreftes at det luktet surt inne i leiligheten og ved gulvet. Urinen hadde trekt seg ned i gulvsponplatekledningen ved veggene. For å bekjempe dette vil det være avgjørende å rive bort det meste av det som er urintrekte materiale. Det må gjøres ved at gulvet på gang og 2 soverom rives opp og at sponplaten kappes ved vegg og det felles inn nye plater. Svill og sponplatebit under svillen vil bli lukt behandlet.

Om veggplatene var følgende vurdert:

Det ble opplyst at platene var løse på befaringsdagen. Det ble påvist den ene platen mot kjøkken og denne platen var løs. Her kunne man se at platen har vært festet opprinnelig og at denne hadde løsnet i ettertid av ukjent grunn. Krampene/ festestiftene sto igjen på innsiden av platen. Hvorfor platene hadde løsnet er ukjent, men det kan være feil montering ved byggeår i en kombinasjon med temperaturer.

Men løsningen som er valgt med å feste løse plater, for så å montere nye plater av typen MDF utenpå vurderes å være en god og fornuftig løsning.

Om dørterskelen og skyvedørskassetene fremgikk:

Dørterskelen står i spenn og vil pr. d.d gi en luft lekkasje inn. Ved testing av terskelen virker det som om det ikke er understøttet under denne.

Døren anbefales å demonteres og monteres for å få plassert en riktig understøttelse på denne terskelen.

...

Skyvedørskassetene bør festes i bunn slik at man unngår at disse flytter på seg. Dette må gjøres ved å ta av en plate på den ene siden på kassetten og feste rammen ned mot gulvet.

De totale kostnadene ved utbedring ble beregnet til kr 138 696. Kjøper fremla faktura fra GT. AS på totalt kr 8 690. Kjøper fremla også kvitteringer på hhv. kr 6 185 datert 7.7.18 og kr 16 820 datert 21.7.18 for innkjøp av materialer.

Kjøper foretok utbedringsarbeider i boligen da det ikke var mulig å flytte inn i boligen slik den var. Utbedringen ble gjennomført ved hjelp og bistand fra bekjente. Materialer hadde kjøper delvis fra før og ble delvis kjøpt inn. Kjøper fikk derfor utsatt overtakelsen ved salget av egen bolig. Kjøper fikk leie boligen i perioden 8.7.18 til 8.8.18 for kr 10 000.

Selskapet fremla pristilbud fra BT. AS på arbeider i gang og på to soverom på totalt kr 77 378.

Selger forklarte blant annet følgende i e-post datert 25.7.18:

Jeg og min samboer hadde hund i en periode frem til Desember 2017.

Min mor og bestemor vasket hele leiligheten grundig, over flere dager da jeg skulle flytte og de kan bekrefte at det hverken var flekker eller lukt hverken på gulv, list eller vegg da jeg flyttet. Hverken jeg, min samboer (som bodde hos meg i mer enn 1 år), våre familier, bekjente, takstmann på befaring like før overtakelse (i forbindelse å anskaffe denne forsikringen), kjøper eller kjøpers datter i løpet av deres visitter, eller noen andre som har vært innom har noen gang kommentert urinlukt eller urinflekker noen steder i leiligheten før nå.

Kjøper var innom rundt 10 ganger for å se på leiligheten i forkant av overtakelsen, hvorav de fleste av visittene var uanmeldt. Jeg informerte kjøper om alle mangler/feil angående leiligheten jeg kjente til uten at kjøper måtte spørre da kjøper var innom for å se på leiligheten.

Dette er ikke kjøpers første forsøk i å få prisreduksjon, kjøper har forsøkt å snakke seg til redusert pris, truet med å trekke seg fra å kjøpe dersom jeg ikke går ned i pris og å prute via megler.

Selger forklarte videre i e-post datert 4.8.18:

Vi anskaffet hunden i det jeg startet med ferie det aktuelle året. Hunden fikk gå en lengre tur så godt som hver eneste dag, fikk altså god tid til å gjøre fra seg ute og ble rolig da vi kom hjem. Hunden ble passet veldig godt på og ble tatt med ut før hundens behov for å urinere oppsto, som rett etter måltid, da hunden våknet

etter en dupp, etter aktivitet og da hunden virket urolig (situasjoner hvor hunden oftere hadde behov for å urinere) for å forhindre uhell inne, hunden ble ikke tatt med inn igjen før den hadde gjort fra seg, innen ferien min var over var hunden i stand til å være alene hjemme i flere timer uten uhell.

Min samboer jobbet som nattevakt og jeg dag/kveld: ergo det var som regel alltid noen hjemme, om det hendte seg at samboeren min også var borte da jeg jobbet, sørget vi for at noen kom innom for å lufte hunden.

Hunden sov alltid i bur om natten.

**Kjøper** har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Det ble ikke gitt opplysninger om hundeurin i gulv, vegger og listverk i forkant av kjøpet. Forholdene utgjorde også samlet sett et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kostnadene ved utbedring utgjorde 6,3 % av boligens kjøpesum. Kjøper krevde samlet kr 157 385 i prisavslag og erstatning jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, med tillegg av forsinkelsesrenter.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, da forholdene var utbedret før reklamasjonen ble fremsatt. Selskapet avviste videre at det forelå mangelsansvar, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til lukt i boligen.

### ***Sekretariatets konklusjon:***

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom frem til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7 da det ikke var sannsynliggjort at luktproblemene hadde oppstått før gulvene ble åpnet opp. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda bemerker at lukt av urin fra dyr er noe som selger har opplysningsplikt om. I denne saken kan nemnda imidlertid ikke se at kjøper har dokumentert at luktproblemene forelå før det ble åpnet opp i konstruksjonen. Lukt er for øvrig subjektivt, og selger har forklart at de ikke var kjent med noen lukt i boligen før salget. Slik saken er forelagt nemnda, som må vurdere saken på bakgrunn av dokumentene, kan det ikke ses at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte forholdet. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene mellom 3,3 % og 5,9 % av boligens kjøpesum, avhengig av hvilken kostnad som legges til grunn for mangelsvurderingen. Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøpers krav som den klare hovedregel er begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN-2015-020. Dette innebærer at kjøper ikke nødvendigvis kan kreve den mest optimale løsningen, og det er videre opp til kjøper å godtgjøre at den rimeligste utbedringsmetoden ikke er tilfredsstillende, jf. FinKN-2016-293.

Sekretariatet ser at det kan stilles spørsmål ved pristilbudet fra BT ettersom de ikke har besikket forholdene før pristilbudet ble gitt. Årsaken til at de vurderer at færre arbeider er nødvendig er også noe uklart for

sekretariatet. Vi anser i alle tilfeller ikke den kvantitative vurderingen som avgjørende for mangelsspørsmålet i denne saken.

Dersom den høyeste kostnaden legges til grunn, er sekretariatet likevel av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter. Vi vil vise til at det ikke er dokumentert at det var feil ved montering av veggplater ved overtakelsen. Det vises til at takstmannen beskriver at det er ukjent årsak til at platene hadde løsnet. Tilsvarende er det uklart for sekretariatet når skyvedørskassetten fikk en uriktig innfesting.

Manglende understøttet terskel, manglende festing av skyvedørskassett og feilmonterte veggplater er etter sekretariatets vurdering forhold av mindre betydning med begrenset omfang. Forholdene kan utbedres med enkle tiltak og utgjør etter vår forståelse ingen sikkerhetsrisiko.

Hva gjelder luktproblemet er det uklart for sekretariatet hvilken betydning dette har hatt før konstruksjonen ble åpnet. Lukt oppleves subjektivt og luktproblemet kan ha vært så begrenset at det ikke var merkbart for alle. Selger har opplyst at lukten var ukjent for dem, samt at kjøper hadde vært innom boligen før overtakelse uten at dette ble påpekt. Sekretariatet kan derfor ikke utelukke at problemet ble tydeligere etter at det ble åpnet opp i konstruksjonen. Det var etter at konstruksjonen ble åpnet at kjøpers takstmann var på befaringsbeskrivelse og beskrev at det luktet "*forholdsvis mye*". Sekretariatet kan derfor ikke se at forholdet ligner saksforholdet i FinkN-2014-421. Vi legger etter dette til grunn at forholdet har vært av begrenset betydning frem til konstruksjonen ble åpnet.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder da dette er dekkende for også slik nemnda ser på saken. Nemnda kan følgelig ikke se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda bemerkes at nemndas saksbehandling er skriftlig. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at luktproblemene var særlig fremtredende før konstruksjonen ble åpnet.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å vurdere om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).*