

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-447

16.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – defekt varmepumpe – råte i terrassebord – skjevheter i gulv og dør – skade i parkettgulv – synlige forhold? – rettet opplysning i tide? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-10.

En enebolig i Skien oppført i 1946 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper den 3.3.19. Etter at kjøper hadde vært på visning mottok kjøper en e-post fra megler med emnet "*Endringer i salgsoppgave*", hvor det fremgikk "*Jeg sender dere salgsoppgave med endringer under, oppvarming*". Ifølge kjøper var ikke salgsoppgaven vedlagt e-posten. I den oppdaterte salgsoppgaven fremgikk det at "*Varmepumpe i stue er ødelagt og vil ikke bli byttet/fikset av selger*". Ifølge kjøper ble det først i kontraktsmøtet opplyst at varmepumpen var defekt. Før overtakelsen ble kjøper informert om at det var avdekket råteskader ved et vindu, som en følge av lekkasje. Dette forholdet ble dekket av selgers husforsikring. Etter overtakelsen ble det avdekket skjevheter i gulv og dør, skader i parkettgulv og råte i terrassebord. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det forelå opplysningssvikt. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte i hovedsak at kjøper ble gjort kjent med at varmepumpen var defekt før budrunden, og at de øvrige forholdene var synlige ved kjøpers besiktigelse, og uansett ikke utgjorde mangler etter avhendingsloven. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 48 583, inkludert takstutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt varmepumpe, råteskader i terrassebord, skjevheter i dør og gulv, og skade i parkettgulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Skien oppført i 1946.

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

Standard

Stor enebolig med gjennomgående god standard.

(...)

Oppvarming

Elektrisk oppvarming via varmekabler, varmepumpe og peis i stue.

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

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket noen forhold som krever strakstiltak. For avvik og tilstandsgrader, les rapport.

(...)

Oppgraderinger

Eier har fått utført en del oppgraderinger fra år 2000, blant annet:

- Ifølge eier ble boligen etterisolert og fikk ny kledning i år 2000, boligen ble også påbygget.
- Oppgradert bad i 1. etg. Arbeidene er ifølge eier utført av fagfolk i ca. år 2000.
- Vaskerom/wc i 1. etg ble oppgradert ca. 2013. Ifølge eier er arbeidene utført av fagfolk på dugnad.
- Bad og vaskerom i underetasje ble ifølge eier oppgradert i 2008/2009, arbeidene er ifølge eier utført av fagfolk på dugnad.
- Kjøkkeninnredning i underetasje er ny, innredning i 1. etg er fra 2000/2001.
- Deler av underetasje ble i ca. 2000 sprengt ut, og det ble satt opp grunnmurer ifølge eier. Rom i underetasje er i fra ulike tidsepoker fra ca. 2000.

(...)

Terrasse, balkonger, trapper ol – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Verandaer med bjelkelag tekket med terrassebord av nyere årgang ifølge eier.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Verandaer er i god stand.

Rekkverk på veranda i 1. etg har behov for utbedringer da det heller utover, kantbjelke må festes skikkelig, TG2.

TG: 1

(...)

Innvendige overflater – Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv – Underetasje

Beskrivelse: Overflater på gulv er parkett og flis.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 5 – 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 – 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 – 15 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflatene er i god stand, noe svikt i parkett i gang, dette kommer trolig av noe tjukt underlag.

TG: 2

(...)

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse: Overflater på gulv er parkett og flis.

(Bilde)

Utskifting/vedlikehold: (...) Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 – 6 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Overflatene har normal bruksslitasje. Det er lagt parkett i stue i senere tid etter at trapp har blitt fjernet, denne skiller seg ut og det må være opp til nye eiere å vurdere dette.

TG: 1

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 18 år. På spørsmål 7 "Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?", hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 8 "*Kjenner du til om det er/har vært (...) råteskader (...) i boligen (...)?*", hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 13 "*Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?*", hadde selger krysset av "Ja", med følgende beskrivelse:

Se vedlegg, tilleggskommentarer til egenerklæringsskjema

Under tilleggskommentarer hadde kjøper opplyst følgende:

Vindfang, deler av stue og kjøkken er bygd ut i ca 2000 (1 etasje)

Wc/vaskerom i 1 etasje er bygd ut i ca 2013

Den 17.1.19, etter at kjøper hadde vært på visning, mottok kjøper en e-post fra megler, med emnet "*Endringer i salgsoppgave*". I e-posten fremgikk følgende:

Til info:

Jeg sender dere salgsoppgave med endringer under, oppvarming.

I den oppdaterte salgsoppgaven fremgikk følgende under overskriften "*Oppvarming*":

Elektrisk oppvarming via varmekabler og peis i stue. Varmepumpe i stue er ødelagt og vil ikke bli byttet/fikset av selger.

Ifølge kjøper fulgte det ikke med noen salgsoppgave i e-posten fra megler.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.02.19.

Ifølge kjøper ble de først i kontraktsmøtet den 12.2.19 opplyst om at varmpumpen i boligen var defekt.

Kort tid før overtakelsen skal kjøper ha blitt kontaktet av megler som opplyste om at det var oppdaget råteskader i tilknytning til vindu på soverom.

Boligen ble overtatt av kjøper den 3.3.19. I overtakelsesprotokollen ble følgende anmerket:

Takvinduet på soverommet skal skiftes

Senere på overtakelsesdagen oppdaget kjøper fuktskader på gulv og vegger i tilknytning til vinduet. Selger besørget utskifting av takvinduet i mars 2019. Dagen etter utbedring skal kjøper ha oppdaget lekkasje i nærheten av utskiftet takvindu. Ved nærmere undersøkelser skal det ha blitt avdekket at lekkasjen skyldtes manglende tetting i overgang tak/vegg, grunnet dårlig håndverkerarbeid i forbindelse med oppføring av tilbygg på 2000-tallet. Følgeskadene etter taklekkasjen ble dekket av selgers bygningsforsikring.

Etter overtakelsen skal kjøper ha avdekket skjevheter i dør til soverom, skader på parkett og råde i terrassebord.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet den 24.4.19.

Takstmann K. gjennomførte befarings- og utarbeidet rapport. Fra skaderapport datert 22.5.19 hitsettes følgende:

Varmepumpe

Beskrivelse

I tilstandsrapport er varmpumpe gitt TG 1. Ingen andre kommentarer utover det.

Skadebeskrivelse

Ifølge oppdragsgiver er varmpumpe defekt. Varmepumpe ble ikke undersøkt nærmere av undertegnede på befaring.

Reparasjonsbeskrivelse

Hvis varmepumpe er gitt TG 1 bør man kunne forvente at den virker og at den ikke er eldre enn ca 5 år gammel.

Nærmere undersøkelser bør gjøres av kyndige varmepumpereparatører.

(...)

Skjev dør soverom/skader gulv gang 1 etg.

Beskrivelse

Vinduer og dører er gitt TG 1, og det er kun kommentert vinduer.

Overflater på innvendige gulv har normal bruksslitasje og er gitt TG 1.

Skadebeskrivelse

Dør mellom gang/soverom 1 etg har store skjevheter og det samme har gulvet i gang. Gulvet har nivåforskjell på ca 32 mm på 210 cm. På grunn av disse skjevheter så støter dørblad i parkett når den åpnes, noe som har ført til skader på parkett. Slike skjevheter er langt over det normale og burde slik undertegnede ser det vært opplyst om i tilstandsrapport eller egenerklæringsskjema.

Reparasjonsbeskrivelse

Parkett må fjernes, undergulv må rettes opp før ny parkett monteres. Dette fører til at 2 stk dører må demonteres og monteres etter at nytt gulv er lagt. Areal på gulv gang er ca 2,2 m2

(...)

Terrasse

Beskrivelse

terrasse bygget opp av impregnerte trematerialer.

Terrassebord opplyses å være av nyere dato og gitt TG 1 i tilstandsrapport.

Skadebeskrivelse

3-4 stk terrassebord er råtne.

Reparasjonsbeskrivelse

Når det gjelder terrasse opplyses de å være av i god stand og terrassebord av nyere dato. TG 1.

Terrassebord har endel slitasje og er noe oppsprukket men ukjent hvilken alder. 2-3 stk terrassebord på terrasse mot vest er råteskadet, noe det ikke er opplyst om i tilstandsrapport eller egenerklæringsskjema.

I rapporten ble kostnadene for ny varmepumpe inkl. montering beregnet til kr 25 000. Videre var kostnadene for utbedring av gulv og dør beregnet til kr 14 500. Kostnadene for utbedring av terrassebord ble beregnet til kr 1 500.

I e-post til selskapet har megler gitt følgende kommentarer:

1) Jeg har lagt ved bekreftelse fra byggmester på at vindu ble byttet i henhold til avtale i overtagelsesprotokoll. Jeg legger også ved mail som kjøper har sendt hvor dem har bekreftet at vinduet er skiftet ihht avtale og at resterende tilbakehold på kr 20 000 kunne utbetales til selger.

2) Kjøperne var oppmerksomme på at varmepumpen var i stykker før bindende avtale ble inngått, dette ble sist snakket om på kontraktsmøte når selger sa at den plutselig virket igjen og de virket fornøyde med det.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av mangelfulle og uriktige opplysninger om defekt varmepumpe, skader i terrassebord, skjev dør og skader i parkettgulv. Det ble vist til at kjøper hadde en forventning om velfungerende varmepumpe ettersom denne ble gitt TG 1, og opplysningen var ikke rettet i tide, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Kjøper har videre vist til at det ble opplyst at terrassen var i god stand og at denne ble gitt TG 1. Ettersom terrassen hadde en del skader og to-tre terrassebord var råteskadet, var

opplysningene uriktige, jf. avhl. § 3-8. Det ble fremholdt at forholdet ikke var synlig under visning, ettersom terrassen var snøkledd. Når det gjaldt skjev dør og skadet parkett anførte kjøper at selger og selgers takstmann måtte kjenne til dette, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 41 000, samt for utgifter til takstrapport på kr 7 583.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste bl.a. til at flere av forholdene var synlige på visning, at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og at kjøper ble opplyst om defekt varmepumpe før avtaleinngåelsen, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering av sakens dokumenter kom sekretariatet til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering var opplysningene om defekt varmepumpe formidlet i tide. I alle tilfeller forelå det konkrete omstendigheter som tilsa at opplysningen ikke ville ha virket inn på avtalen. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til råteskadene i terrassebordene. Skjevheten i døren utgjorde etter sekretariatets syn ikke en mangel etter avhendingsloven. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skjevhetene i gulvet, og viste til sammenligning til FinKN-2016-507, FinKN-2018-062 og FinKN-2018-877. Sekretariatet bemerket at skadene i parkettgulvet ikke var nærmere dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt i saken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse for samtlige anførte mangelsforhold. Nemnda er således enig i at forholdet vedrørende varmepumpen ble tatt opp som på en adekvat og tilstrekkelig måte med kjøperen før budrunden, samt at de øvrige mangelsforholdene er av bagatellmessig art og/eller vanskelig kan ses å ha virket inn på avtalens innhold eller avtaleinngåelsen. I tillegg mener nemnda at flere av forholdene må ha vært synlige for kjøper under visningen, jf. avhl. § 3-10. Dette gjelder den skjeve døren, skaden i gulvet samt råten i terrassebordet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).