

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-476

26.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – vond lukt / fuktskadet gulv – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet fra 1959 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.19. Det ble bl.a. opplyst ved salget at boligen hadde en enkel standard, gulv med normal bruksslitasje (TG 1), og nyere bad og kjøkken. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen en rekke feil ved leiligheten, bl.a. vond lukt, feil ved stekeovn, toalett, dørlås, og soveromsvindu. Etter nærmere undersøkelser ble det oppdaget en fuktskade under parkettgulvet, som var årsaken til luktproblemet. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og viste til at det var tale om store utbedringskostnader. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at forholdene var ukjent for selger, og at avviket fra kjøpers forventning ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader ca. kr 150 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Vond lukt i leiligheten
- Fuktskader i gulv
- Stekeovn som ikke fungerer
- Kjøleskap som ikke fungerer
- Toalett som ikke fungerer
- Dørlås fungerer ikke
- Ødelagt soveromsvindu

Boligen er en 3-roms andelsleilighet i Oslo oppført 1959.

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

Entré - Praktisk entré med plass til garderobeløsning. Laminatgulv med flismønstre og lysmalte vegger samt malte himlinger.

Stue - Lys og romslig stue med plass til sofagruppe og tv-møblement. Plass til spisegruppe og utgang til sydvestvendt balkong på ca. 7 m² med gode lys- og solforhold. 3-stavs eikeparkett på gulv og lysmalte vegger samt malte himlinger.

Kjøkken - Åpen stue- og kjøkkenløsning med god oppbevaringsplass. Innredning består av slette fronter, heltre benkeplater, ventilator med kullfilter, integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap.

Bad/wc - Flislagt bad som ble rehabilitert i regi av boligselskapet i 2003/2004. Rehabilitering omhandlet flislegging med underliggende banemembran og påstøp med varmekabler. Innredet med gulvmontert wc, heldekkende servant, ettgreps kran, dusjhjørne med hel bunnprofil, dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

(...) Vinduer - Vinduer med malte trerammer og 2-lags isolerglass fra 1986.

(...) Vedlikehold opplyst av eier: Hele boligen er malt, samt at servanten i badet er ny.

Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven. Dette avviker fra bransjens tilbehørsliste.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger under "*Konklusjon tilstand*":

Leiligheten fremstår med bad/ wc som er rehabilitert i regi av borettslaget i 2003/2004, nyere kjøkkeninnredning, vinduer og balkongdør fra 1986/1988 og innvendige overflater er løpende oppgradert. Leiligheten har enkel standard med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. En del overflatebehandling av vegger bør påregnes.

Vinduer ble i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 2, med opplysning om normal bruksfunksjon. Kjøkken ble gitt TG 1, og det ble opplyst om integrerte hvitevarer og normal bruksslitasje. Overflater på innvendige gulv ble gitt TG 1, og det ble opplyst om normal bruksslitasje.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2011. Utover dette ble det ikke gitt opplysninger i egenerklæringsskjemaet av betydning for denne saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert 9.9.19, og overtatt av kjøper den 15.9.19.

Kjøper har forklart at han kort tid etter overtakelsen oppdaget en rekke feil og mangler ved leiligheten, bl.a. vond lukt i leiligheten, feil ved stekeovn, toalett, dørlås, og soveromsvindu.

Kjøper reklamerte til selskapet den 20.10.19.

Kjøper hadde et firma på befaring for å vurdere luktproblemet. Ifølge vedkommende var det fukt i gulvene i hele leiligheten. Parkett var lagt over gammelt vinylbelegg, og vedkommende sa det ikke var mulig å få bort lukten uten å fjerne belegget. Kjøper så seg derfor nødt til å rive hele gulvet, og har fremlagt bilder av dette. Kjøper påpekte at det var vond lukt i hele oppgangen da han fjernet vinylbelegget. Kjøper har forklart at de var nødt til å foreta utbedringene av gulvet med en gang. Grunnet utbedringene kunne han ikke flytte inn i leiligheten, og måtte i en periode betale leie to steder.

Ifølge selskapet har selger forklart at han ikke har opplevd problemer med de anførte forholdene i sin eiertid.

Selskapet har også vært i kontakt med eiendomsmegleren som gjennomførte salget, som heller ikke kjente seg igjen i hva kjøper anførte. Selskapet gjenga følgende tilbakemelding fra megler:

Har snakket med selger og han mener at alt var i fungerende ved overtakelsestidspunktet. I tillegg har takstmann vært der og ikke funnet noe feil eller store mangler, det er normalbruksslitasje på eiendommen. Hverken jeg eller selger kjenner oss igjen i dette.

Kjøper har i ettertid sendt inn nærmere redegjørelse for utbedringskostnadene. Fra kjøpers forklaring hitsettes:

Jeg har ikke noe faktura fra arbeidet, fordi jeg har fått veldig høye tilbuder da jeg har oppsøkt bygge firmaer. Den minste tilbudet som jeg har fått, arbeid pluss materiale kr 150 000. De mente at det trengs mye jobb for tørking av fukt. Det var mye fukt i underlaget særlig i stua og kjøkkenet i tillegg garderobe skappene skulle fjernes og monteres på nytt.

Jeg hadde ikke råd til å betale kr 150 000. Jeg har kjøpt materialer og gjort hele arbeidet selv derfor jeg har ikke faktura fra arbeidet. Har kun en del kvitteringer fra kjøp av materialet jeg regner med at jeg har ikke spart alle kvitteringer fra relevant materialet. Jeg har jobbet i leiligheten i ca 8 uker.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger feil og mangler ved leiligheten, og at selger har holdt tilbake opplysninger om feilene som ble avdekket. Kjøper mente at selger har gitt feil informasjon, og at det som var beskrevet i salgsoppgaven ikke stemte med det faktiske. Kjøper har vist til at han tidligere hadde mottatt et pristilbud på kr 150 000 for å utbedre manglene.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen rettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at det ikke var dokumentert et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de påberopte feilene, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt vesentlighetsvurderingen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., viste sekretariatet til at det ikke var dokumentert utbedringskostnader i saken. Sekretariatet bemerket imidlertid at selv om man la til grunn utbedringskostnadene på kr 150 000 som kjøper hadde vist til, ville ikke vesentlighetskravet være oppfylt, bl.a. på bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til denne konklusjonen, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda viser til at mangelskravet i liten eller ingen grad er dokumentert utover kjøpers egne påstander om mangler. Med nemndas skriftlige saksbehandling er dette ikke tilstrekkelig til å sannsynliggjøre slike feil som anføres.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).