

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-739

14.10.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – muntlige opplysninger – avvisning.

En enebolig i Florø oppført i 1970 med tilbygg fra 2013, ble solgt "som den er" for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper den 23.8.16. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt i underetasjen, avvik ved loft/tak, feil ved el-anlegg, feil ved vinterhage, feil ved to bad, og uriktige opplysninger om vinduer og om kommunale avgifter. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Partene var bl.a. uenige om hvorvidt kjøper hadde fått muntlige opplysninger om selgers egeninnsats før salget. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 913 280.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler ved boligen:

1. Fukt i underetasje
2. Avvik på loft/tak
3. Feil på el-anlegg
4. Vinterhage
5. Avvik ved bad i 1. og 2. etasje
6. Vinduer
7. Kommunale avgifter

Boligen er en enebolig i Florø oppført i 1970.

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

Flott einbustad (...)
Yttertak har tekking av betongtakstein.
Takstein blei skifta i 2013.
Bustaden blei påbygd i 2013.

I verditaksten var det bl.a. opplyst om følgende:

Sammendrag

Boligen fremstår som lys og trivelig med mange gode kvaliteter.
Boligen fremstår som lite slitt og godt vedlikeholdt.
Kjeller leilighet er noe slitt.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd eiendommen i 30 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 900 000 ved kjøpekontrakt datert 9.6.16, og overtatt av kjøper den 23.8.16.

I perioden etter overtakelsen oppdaget kjøper flere negative forhold ved boligen. Kjøper reklamerte første gang til selskapet den 23.12.16. I den følgende fremstillingen vil de enkelte reklamasjonspunktene bli behandlet hver for seg.

1. Fukt i underetasje.

Spørsmål i egenerklæringsskjemaet om fukt i underetasje/kjeller ble ikke besvart av selger:

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktmerker på vegger og på vinduskantene på et soverom i underetasjen. Kjøper reklamerte til selskapet den 23.12.16. Kjøper innhentet uttalelse fra leietaker i boligen vedrørende tidligere fuktproblemer i underetasje. Uttalelsen er datert 15.1.17, og fra denne hitsettes:

Her med dette bekrefter (navn) om at familien vår bodde i (boligen) som leietakere noen måned før (kjøper) kjøpte denne boligen.

Vi hadde oppdaget noe fukt problemer eller noen liknende i under etasjen før (kjøper) kjøpte boligen. Om dette fukt problemer hadde vi meldt til (selger). Fukt problemer hadde vi oppdaget på to forskjellige plasser. Det ene er på det soverommet som ligger Nord-Øst side i under etasjen. (Selger) gjorde noe for å stoppe fukt problemet i dette rommet. Det andre fukt problemet som ble meldt av oss, er på det lille/minste sove rommet som ligger i under etasjen.

(Selger) gjorde ingenting mot dette og han sa om at han skulle selge denne boligen snart og trenger ikke å ta hensyn om dette.

Selger har anført at leietaker ikke har klaget på fukt i kjeller utover ett rom i tilbygget. Selger har opplyst til selskapet at A. Maskin og F. bygg tidligere har utbedret fuktskader i kjeller i 2012. Videre opplyste selger at han ikke opplevde problemer med fukt etter utbedringen. Selger har fremlagt uttalelser fra A. Maskin og F. bygg om utført arbeid. Kjøper har til dette anført at det fremkommer av leietakers uttalelse at de gjorde selger oppmerksom på fuktproblemer også på et annet soverom, uten at dette ble gjort noe med.

Det fremgikk av rapport fra takstmann L. av 17.8.17 at det ikke ble avdekket fukt ved denne befaringen.

Den 29.6.18 reklamerte kjøper på fukt, lekkasje og avvik ved drenering på soverom. Kjøper opplyste at forholdet gjaldt soverom i det sør-østre hjørnet. På takstmannens befaring ble det registrert fuktskade på vegg mot øst. Fra takstrapport fra takstmann L. datert 4.3.19 ble det påpekt at fukten kunne skyldes sviktende drenering, mangelfull fuktsikring langs vegg/gulv eller fuktinntrenging gjennom mur ved vindu. Kostnadene ble anslått til kr 33 127 inkl. mva.

2. Avvik på loft/tak.

I verditaksten var det opplyst følgende:

Takkonstruksjon med yttertak

Takstoler med sutak, papp, rekker, lekter og betongtakstein skiftet i 2013.

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Selger oppga at det var "nytt tak, takrenner, nedløp", og oppga sitt eget navn på spørsmålet "Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses". Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til øvrig ufaglært arbeid på boligen, og på spørsmål om kjennskap til sopp/råte.

Boligen ble tilbygd i 2013. Selger har anført at kjøper på visning muntlig ble informert om at tilbygget var oppført av selger. Kjøper bestreider å ha mottatt opplysninger om at tilbygget var oppført ved egeninnsats.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper muggsopp på loftet, og det ble reklamert til selskapet den 23.12.16.

Kjøper innhentet rapport fra firma P. vedrørende muggsopp i januar 2017. Rapporten konstaterte at skadeårsaken var manglende lufting og manglende isolering på kaldloft, og kostnadene for utbedring ble estimert til kr 75 561. Videre ble det avdekket at ventilasjonsrørene ikke var ført ut over tak, noe som var en medvirkende årsak til fuktproblemene på loftet. Ifølge kjøper kom kostnaden på kr 10 380.

Den 2.3.17 reklamerte kjøper på at det manglet lasker på taksperre i møne og undergurter på tilbygget. Den 29.6.18 reklamerte kjøper på nedbøyinger i taket på tilbygget fra 2013.

Kjøper innhentet skaderapport fra firma R. vedrørende taket den 24.7.18, hvor det ble konstatert svikt/nedbøyinger i taksperre, antakelig som følge av feilkonstruksjon.

Forholdet ble også vurdert i takstrapport fra takstmann L. av 4.3.19, og kostnader til utbedring av feilkonstruksjon på tak ble estimert til kr 90 384.

3. Feil på el-anlegg.

I verditaksten ble følgende opplyst:

Elektriske anlegg ble skiftet på bad, kjøkken og tilbygg 2013 av S. AS.
Det er også innstallert automatsikring og jordfeilsbryter.
Kjeller ble delvis oppgradert i 2013.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeider på boligens el-anlegg, og oppga "Div kontakter i soverom, alt av bad, kjøkken". Selger oppga at arbeidet var utført av firma S., og at det forelå samsvarserklæring.

Selger har anført at kjøper muntlig ble informert om at spotter i vinterhage var montert av selger selv. Kjøper bestreider å ha mottatt opplysninger om ufaglært arbeid på det elektriske anlegget.

Den 2.3.17 reklamerte kjøper på at spotter var korrosjonsskadet.

Den 29.3.17 reklamerte kjøper på feil på el-anlegget, samt at det oppgitte firma S. AS ikke hadde utført el-arbeider i boligen. Ifølge kjøper var det brukt stikkontakter for jording på flere punkter, uten at disse var koblet til jordingsledning. Stikkontaktene var kjøpt på Biltema og lignende leverandører, og kjøper mente på denne bakgrunn at arbeidet var utført av ufaglærte.

Ifølge kjøper har S. AS opplyst at de har utført mindre arbeider på det elektriske anlegget i boligen, herunder montere tak og veggpunkt samt spotter utvendig og flytte lyspunkt og stikk, koble stikk i soverom, koble bad, legge varmekabel i bad, kobling og rørboks pluss fremlegge tele og tilførsel, montere styring på utelys.

Selger har fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på el-anlegget i hans eiertid i april 2011, mars 2013, august 2013 og november 2015.

Det ble videre fremlagt kontrollrapporter fra firma E. fra 2017 vedrørende tilsyn med det elektriske anlegget i boligen.

S. AS har gitt pristilbud for utbedring på kr 36 115.

4. Vinterhage.

I salgsdokumentene ble det opplyst om utvendig vinterhage på 14 m² med "*glassvegger, tette veggar og tak*".

Selger svarte "*ja*" på spørsmål i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen, og bekreftet at dette var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Selger har anført at kjøper muntlig ble informert om at vinterhage var oppført av selger selv. Kjøper bestreider å ha mottatt informasjon om at vinterhagen var oppført av ufaglærte.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasje fra tak i vinterhagen, samt at taket var feilkonstruert slik at dette måtte rives og bygges på nytt. Videre oppdaget kjøper at vinterhagen ikke var byggesøkt hos kommunen.

Den 27.4.17 reklamerte kjøper på fuktskader i vinterhagen, samt at denne var bygget ulovlig.

Forholdet knyttet til ulovlighet ble vurdert i rapport fra takstmann L. av 17.8.17. Det fremgikk av rapporten at vinterhagen ikke var godkjent hos Flora kommune, og kostnaden for å få tiltaket omsøkt ble estimert til kr 15 100.

Forhold vedrørende lekkasje ble omtalt i rapporten av 17.8.17 fra takstmann L., og nærmere vurdert i rapporten fra 4.3.19. Kostnad for utbedring ble estimert til kr 28 150.

5. Avvik ved bad.

I verditaksten fremkom følgende opplysninger om badene:

Bad og vaskerom

Bad nytt i 2013.

Gulv: fliser 30x30 cm diagonalt.

Vegg: 50x25 cm.

Tak: ferdigmalt takplater 60x120.

Vaskemaskin og tørketrommel er plassert på bad.

Nytt dusj-kabinett med innredning 2013.

Bad Kjeller:

Gulv: fliser med varmekabel.

Vegger: Fliser

Tak: slett malt.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved våtrom. Selger svarte at det var utført arbeid på bad/våtrom, og oppga "*Bad Hoved ets 2012 Komplette renovering. Bad kjeller ca 1996 Komplette renovert*", og at tettesjikt/membran/sluk ble fornyet. På spørsmål om hvem som hadde utført arbeidene, oppga selger sitt eget navn. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om arbeidet var utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil fall på badet i 2. etasje i forbindelse med lekkasje. Det ble også avdekket dårlig utføring av klemring, mansjetter og mistanke om manglende fuktsikring ved sistene. Forholdet ble vurdert i takstrapport fra takstmann L. av 4.3.19, og kostnaden for utbedring av badet ble estimert til kr 96 123. Det fremgikk av rapporten at det var avdekket flere avvik fra TEK 10, bl.a. motfall til sluk, mangler ved klemring i sluk, manglende mansjetter rundt veggbokser, og usikkerhet knyttet til fuktsikring i sistene.

Kjøper har også reklamert på avvik ved badet i kjelleren som følge av manglende membran og sluk fra byggeår (1970). Forholdet ble vurdert i takstrapport fra takstmann L. av 4.3.19, og utbedringskostnadene ble estimert til kr 95 654.

6. Vinduer.

I verditaksten fremgikk følgende:

Dører og vinduer

Det ble skiftet flere vindu i boligen ved påbygg 2013, men på nordsiden er det noen fra byggeåret 1970. Kjeller er ikke skiftet vindu.

Den 18.5.17 reklamerte kjøper på at de fleste vinduene på huset var fra byggeåret 1970.

Boligen har totalt 10 vinduer i hovedetasjene. Takstmann L. har befart boligen, og bekreftet i rapport av 17.8.17 at det på nordsiden var et vindu fra 2013, og at de fem andre var fra byggeåret. På sørsiden var et vindu fra 2013, og de tre resterende fra byggeår. Kostnaden for å skifte vinduene var kr 76 595 inkl. mva.

7. Kommunale avgifter.

I salgsprospektet var det opplyst følgende:

Kommunale avgifter

Kr 13 513 pr. år inkl. eigedomsskatt.

Kjøper mottok etter overtakelsen faktura fra kommunen hvor terminbeløpet var kr 6 939, noe som ifølge kjøper medførte at de årlige avgiftene ville være kr 14 244 høyere enn opplyst. På forespørsel til kommunen fikk kjøper opplyst at grunnen til økningen var at selger ikke hadde gitt beskjed til kommunen om endring i husets størrelse til 311 kvm som en følge av tilbygget.

Selskapet har anført at kjøper har reklamert for sent, og har fremlagt brev fra Flora kommune av 14.8.19 vedrørende bakgrunnen for økte vann- og avløpsgebyrer etter oppføring av tilbygget.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som en følge av forhold knyttet til fukt i underetasje, loft/tak, el-anlegg, vinterhage, bad, vinduer og kommunale utgifter. Det ble anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om fukt i underetasje. Videre ble det anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats knyttet til oppføring av tilbygget, vinterhage og ufaglært arbeid på el-anlegget. Kjøper har bestridt å ha mottatt opplysninger om egeninnsats knyttet til nevnte forhold. Kjøper har videre anført at selger har holdt tilbake/gitt uriktige opplysninger om hvor mange vinduer som var skiftet ut i boligen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent for feil ved bad og kommunale avgifter. I alle tilfeller anføres det at selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig handlet i strid med god tro slik at han ikke kan gjøre gjeldende for sen reklamasjon, jf. § 4-19 tredje ledd. Under enhver omstendighet har kjøper anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 913 280, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Selskapet har bl.a. anført at det ble reklamert for sent for feil ved bad og kommunale avgifter, jf. avhl. § 4-19. Kjøper ble klar over forhøyede kommunale avgifter tidlig i 2018, jf. brev fra Flora kommune av 14.8.19, og reklamerte over forholdet først 24.7.19. Selskapet har anført at kjøper ikke har dokumentert hva som er årsak til fukt i underetasjen. Selskapet viste videre til at det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at nytt tak og bad var utført av selger selv, og at selger har fremholdt at han i forkant av budgivningen opplyste muntlig til kjøper at tilbygg og vinterhage var oppført ved egeninnsats, samt at spotter i vinterhage ble montert ved egeninnsats av selger selv.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke forhold ved boligen, og det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 900 000, mens selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet har blant annet anført at det for flere av forholdene ble muntlig opplyst om at arbeidene var utført ved egeninnsats, noe som er bestridt av kjøper. Videre har kjøper fremlagt en skriftlig forklaring fra en tidligere leietaker i boligen om kommunikasjon med selger om fuktproblematikk i underetasjen. Selger har bestridt denne forklaringen.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig for flere av de anførte manglenes vedkommende, og hva gjelder anførselen om fukt i underetasjen er årsaken til de anførte fuktskadene ikke endelig avklart. For at kjøpers ulike krav skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet kjøper, selger og den tidligere leietakeren kan avgi forklaring. Hva gjelder mangelen knyttet til fuktskader i underetasjen, er det også nødvendig med en forklaring fra sakkyndige slik saken ligger an.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).