

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1051

10.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Totalrenovert bolig – flere forhold – manglende samsvarserklæring – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19.

En halvpart av en tomannsbolig i Trondheim fra 1952 ble solgt "som den er" for kr 4 060 000, og overtatt av kjøper den 1.12.17. Det ble bl.a. opplyst ved salget at boligen var "totalrenovert" i 2013, og at el-anlegget var utført av selger, som var faglært elektriker. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere feil ved boligen, herunder feil ved pipe, feil ved el-anlegg, manglende samsvarserklæring, mangelfullt fall på bad, avvik ved dampsperre og fliser som løsnet. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, at saken var for dårlig dokumentert, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at manglende samsvarserklæring utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 333 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved pipe, el-feil, mangelfullt fall på bad, avvik ved dampsperre og fliser som løsner, jf. avhl. 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Trondheim oppført i 1952.

Boligen ble markedsført i prospektet som totalrenovert i 2013, og betydelig påkostet.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde teglsteinspipe som delvis var tildekket og at dette reduserte muligheten for inspeksjon. Det ble videre opplyst at det hadde vært kontroll av pipa av feiervesenet, uten at det var gitt pålegg.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2012. Selger opplyste at el-anlegget var nytt i 2013 og arbeidene var utført av selger som faglært. Spørsmål om det forelå samsvarserklæring var ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 060 000 ved kjøpekontrakt datert 1.11.17, og overtatt av kjøper den 1.12.17.

Den 5.2.20 reklamerte kjøper over avvik ved pipen. Foranledningen for reklamasjonen var tilsyn fra feiervesenet som påpekte at bl.a. innkledningen av pipa var et avvik som måtte utbedres, ref. rapport fra feiervesenet av 16.9.19.

Den 24.11.20 reklamerte kjøper over manglende samsvarserklæring, og senere ble det påberopt el-feil ved anlegget. Bakgrunnen var at kjøper hadde hatt en elektriker på befaring noen dager i forkant som påpekte at samsvarserklæring manglet. Kjøper ba selger om å fremlegge samsvarserklæring, uten at dette ble gjort. Kjøper fremla bilder og estimat på nytt el-anlegg.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger måtte holdes ansvarlig for feil ved pipe, el-feil og manglende samsvarserklæring. Reklamasjonene var fremsatt rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på hhv. kr 75 000 (pipe) og kr 218 750 (nytt el-anlegg), subsidiært kr 75 000 (pipe) og kr 40 000 (utbedring av el-feil).

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, og at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-19. Saken var uansett mangelfullt dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant saken mangelfullt dokumentert, og av den grunn ble kun kjøpers krav knyttet til manglende samsvarserklæring og pipe behandlet. Sekretariatet kom til at reklamasjonen for pipa var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Manglende samsvarserklæring utgjorde en mangel, og prisavslaget ble skjønnsmessig satt til kr 25 000, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets generelle betraktning om at saken fremstår noe dårlig opplyst, men finner under tvil å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering av at det samlede opplysningsbildet tilsier at kjøper kunne forvente en samsvarserklæring. De eksplisitte opplysningene om nytt el-anlegg fra 2013 oppført av en fagkyndig elektriker må her være styrende. Nemnda finner det videre sannsynliggjort at kjøper ikke har mottatt noen erklæring. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 22.9.21, men mener det alt i alt har formodningen mot seg at kjøper skulle ha mottatt erklæringen og likevel anlagt sak for nemnda med krav om å få denne utlevert. Innvirkningsvilkåret anses oppfylt, og det foreligger altså en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget, har sekretariatet utmålt dette kr 25 000, og begrunnet dette slik:

Kjøper har dermed krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Som et utgangspunkt skal prisavslaget settes til kostnadene med å få mangelen utbedret, jf. bestemmelsens andre ledd. På dette punktet finner vi saken mangelfullt dokumentert. Kjøper har innhentet et grovt overslag for et nytt el-anlegg.

Vi kan ikke se at nødvendigheten av arbeidene er tilstrekkelig belyst, og vi finner også å stille spørsmål ved om eneste mulighet for å få dokumentasjon på anlegget er en fullstendig utskiftning av en ellers fungerende installasjon. Det er også uklart for oss hva konsekvensen er ved at anlegget ikke har dokumentasjon, eksempelvis ved en el-kontroll av Det lokale el-tilsyn eller ved skader. Dette kunne med fordel vært nærmere belyst. Det bør dermed ses på mulighetene for å innhente dokumentasjon som avhjelper mangelen uten en fullstendig utskiftning.

I tillegg til kostnader for å innhente nødvendig dokumentasjon, kan det være aktuelt å innta kostnader til å utbedre påviste feil – forutsatt at dette er tvingende nødvendig for å fremskaffe lovpålagt dokumentasjon. I denne saken er dette noe usikkert, da reklamasjonsinnsigelser knyttet til de påberopte feilene kan påvirke utmålingen. Som nevnt over er feilene og hendelsesforløpet her mangelfullt belyst, og vi går ikke nærmere inn på dette. Det vises igjen til FKN 2010-367, hvor det uttales:

"Kjøperen har krav på prisavslag eller erstatning for sine utgifter til å skaffe nødvendig dokumentasjon, jf. §§ 4-12 og 4-14. Utgiftene er oppgitt til kr 14 700. Flertallet ser det slik at også de feil på anlegget som er avdekket, utgjør relevante mangler etter § 3-8, når selgeren i egenerklæringen har opplyst om arbeid utført av faglærte personer. Utgiftene til utbedring av feil utgjør kr 9 872. Samlede utbedringskostnader er etter dette kr 24 572."

Se også betraktninger rundt utmålingen i FinKN 2018-500:

"Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Kjøper har krevd dekket kr 30 750, jf. spesifisert prisoverslag av 29.3.17. Det er fremlagt faktura datert 30.9.17 på kr 40 363, men det er ikke nærmere spesifisert hvilke arbeider som er utført ut over en generell henvisning til prisoverslag. Nemnda bemerker at det er kjøper som må sannsynliggjøre sitt krav, og nemnda legger kravet på kr 30 750 til grunn. Slik nemnda ser det, omfatter prisoverslaget noen kostnader som selger ikke skal svare for, men de øvrige arbeider var nødvendige for at kjøper skulle få samsvarserklæring som angitt i salgsdokumentasjonen. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 30 000. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter, som også er krevd."

Som fremhevet over finner vi ikke at en fullstendig utskiftning av anlegget kan anses tvingende nødvendig for å avhjelpe mangelen med manglende samsvarserklæring. Omstendighetene rundt de anførte feilene er heller ikke opplyst tilstrekkelig. Vi har dermed kommet til at vi utmåler prisavslaget forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Etter vårt syn er det klart at samsvarserklæring og dokumentasjon har en verdi, særlig tatt i betraktning av at dette er et forskriftskrav. Vi setter beløpet utelukkende basert på skjønn, sett hen til tidligere nemndspraksis. Se til bl.a. FKN 2010-367, FinKN 2015-378, FinKN 2018-030, FinKN 2018-500, og FinKN 2019-736.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige vurdering og konklusjon. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler om at beløpet er for lavt, samt ny dokumentasjon i brev av 17.9.21. Nemnda ser at bl.a. FinKN 2018-030 kan trekke i retning av et høyere prisavslag, men anser samtidig bevissituasjonen noe mer uoversiktlig i vår sak. Det er også krevende å vurdere verdien av en manglende samsvarserklæring for denne boligen. Selve feilene ved el-anlegget er ikke en del av mangels- og prisavslagsvurderingen. Nemnda finner derfor at kr 25 000 er passende, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Nemnda tilføyer at den for de øvrige forhold slutter seg til sekretariatets vurdering og konklusjon. Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).