

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-372

21.4.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Flere forhold – 33 år gammel bolig – utett bad – opplyst om ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bodø oppført i 1986 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper 4.7.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var betydelig oppusset, og at badet var oppgradert av forrige eier ved egeninnsats/ufaglært arbeid. I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "Nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble fornyet. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over vannlekkasje som følge av utett bad, samt avvik knyttet til hybelkjøkken, feilmontert kjøkkenvifte, vinduer og kontaktpunkt til vaskemaskin. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at flere av forholdene ikke var dokumentert, og at det uansett ikke forelå opplysningssvikt eller vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 432 285, med tillegg av innbetalte egenandeler.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Feil ved bad
- Eldre vannlekkasje i hybelkjøkken
- Feilmontert kjøkkenvifte
- Vinduer
- Kontaktpunkt til vaskemaskin

Boligen er en enebolig i Bodø kommune oppført i 1986.

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

(..) en stor og innholdsrik enebolig (..).

Boligen er betydelig oppusset i senere tid med bla nytt kjøkken, oppgradering av bad, samt mye generell oppgradering av overflater. I tillegg er det elektriske anlegget, samt noe røropplegg oppgradert.

Det ble utarbeidet en verditakst i forbindelse med salget, og her fremgikk bl.a.:

Boligen holder normal god standard med hensyn til materialvalg, utstyr, vedlikehold og utførelse.

(...)

Modernisering:

År: 2015 Nytt ildsted og renovering av skorstein.

År: 2015 Nytt møbelkjøkken.

År: 2015 Nye varmekabler og nye laminatgulv.

To stk nye vinduer i stuen. Ukjent årstall.

År: 2015 Nye himlingsplater på enkelte rom i 1. etasje.

År: 2015 Bad og ny innredning.

År: 2016 Malt utvendig kledning.

År: 2018 Nytt gelender på veranda.

(...)

Visuelt og med bruk av fuktindikasjonsinstrument, ble det ikke påvist unormale fuktverdier i gulv. Badet i 1. etasje er bare benyttet med dusjkabinett (ikke dusjing på vegger). Dette begrenser belastningen på golv og vegger betydelig. Annen bruk kan medføre skader.

(...)

Vinduer

Vinduer med to og tre lags glass i trerammer. Malt på utside og innside. Kjellervinduer mangler sålbenkebeslag som kan føre til fuktinntrekk og økt fare for vannskader på karmer. To nyere vinduer i to lags glass med fastkarm i stuen.

Vinduene fremstår med forventet slitasjegraden ut i fra alder. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det allikevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av alder og vanlig slitasje.

I verditaksten foretok takstmannen et fradrag i bygningens tekniske verdi på kr 1 200 000, som følge av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, etc.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bebodd boligen siden 2015. Selger opplyste at det var utført arbeider på badet av ufaglærte/egeninnsats, og svarte videre "Nei" på spørsmål om tettesjikt/membran/sluk ble fornyet. Selger opplyste følgende:

Badegulv og varmekabel ble lagt når forrige eier eide huset- årstall og evt firma ukjent. Nytt dusjkabinett satt inn 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og ble overtatt av kjøper den 4.7.19.

Samme dag som overtakelsen oppsto det en vannlekkasje fra hovedbadet i 1. etasje og ned i underliggende utleieleilighet. Det ble konstatert at årsaken til vannlekkasjen var at avløpsslange fra dusjkabinett ikke var ført ned i avløpet, samt utettheter i sluket og utett dørterskel til inngangsdør til bad. Avløpsslangen var tatt ut av sluket av et rengjøringsfirma som hadde gjennomført nedvasking av huset.

Skaderapport ble innhentet den 10.7.19, og fra denne hitsettes:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til vannutstrømming på badegulv var at fleksibel avløpsslange fra dusjkabinett ikke var satt ned i sluk, ved bruk av dusj. Avløpsslangen lå løs på gulvet under dusjkabinett – Ikke synlig før skaden oppstod. Årsak til at det er blitt skade på bad, og følgeskade på øvrige rom, er at avløpsvann/ gråvann fra dusjkabinett fløt utover utett badegulv/ for lav utett terskel på baddør, og er kommet på avveie i konstruksjoner.

(...)

Sluk på bad i 1 etasje. Det er sannsynligvis utettheter mellom slukpote og smøremembran under fliser.

(...)

Baderomsplater er ufagmessig montert. Utett terskel for baddør.

Kjøpers bygningsforsikring dekket følgeskadene, men ikke utbedringen av selve badet. Kjøper har opplyst at kostnadene for utbedring av badet utgjorde ca. kr 250 000.

Omtrent én måned etter innflytting oppdaget kjøper en eldre vannlekkasje fra rør i hybelkjøkken. Kjøper har fremlagt en skaderapport av 27.8.19 vedrørende lekkasje på hybelkjøkken. Kjøper har

opplyst at utbedringskostnadene utgjorde ca. kr 27 000, og at kostnadene ble dekket av kjøpers bygningsforsikring, med unntak av egenandelen på kr 4 000.

Kjøper har videre reklamert over feilmontert kjøkkenvifte, som medførte matlukt i boligen. Kjøper anførte at det var montert ny kjøkkenvifte på gammelt deaktivert ventilasjonsanlegg. Kjøper har opplyst at utbedringskostnaden utgjorde ca. kr 13 000.

Kjøper har fremlagt SMS-korrespondanse med selger fra oktober 2019, hvor selger opplyste at arbeidene ble utført av elektriker. Kjøper kontaktet elektrikeren, som opplyste at det kun var montert ny stikkontakt for ny kjøkkenventilator, og ikke selve ventilatoren. Ifølge elektrikeren, hadde selger gjentatte ganger blitt advart mot å koble ny ventilator inn på det eksisterende anlegget.

Kjøper har også fremlagt kommunikasjon mellom selger og elektrikerfirmaet fra november 2016 bl.a. vedørende muligheten for å få i gang det gamle ventilasjonsanlegget.

Kjøper har videre reklamert på mugg på innsiden av to vinduer på soverom i 2. etasje, grunnet manglende lister på utsiden av vindu. Kjøper har opplyst at utbedringskostnadene utgjør kr 32 504, i henhold til fremlagt pristilbud fra glassfirma av 17.2.20.

Kjøper har også reklamert over at kontaktpunkt for vaskemaskin på badet er koblet ut av elektriker grunnet feil. Kjøper har opplyst at utbedringskostnaden utgjør kr 12 000. Ifølge kjøper har selger opplyst å ha gitt beskjed til megler om dette, men megler oppdaterte ikke prospektet. Forholdet ble ikke kommentert av selskapet/selger.

I følge selskapet har selger forklart følgende:

Utett badegulv

Selger opplyser at de aldri har opplevd noen lekkasje på badet eller sprekke i gulvfliser under deres eiertid. Selgers forklaring fremstår troverdig all den tid de kun har benyttet dusjkabinettet med avløpsslangen i sluket. Det var først etter at avløpsslangen lå utenfor sluket at det begynte å renne vann ut over badegulvet, hvilket synliggjorde at gulvet ikke var tett.

Vinduer

Selger opplyser at de aldri har opplevd noen vannlekkasje fra vinduene i sin eiertid. Vinduene er heller ikke byttet i løpet av selgers eiertid. Videre må det legges til grunn at vinduene er omtrent 34 år gamle.

Lekkasje på kjøkken i underetasjen

(...)

Under enhver omstendighet opplyser selger at de ikke er kjent med det påberopte forholdet. Selger har aldri brukt dette kjøkkenet selv, og de har heller aldri leid ut denne delen av huset. Kjøkkenet har altså stått ubrukt i løpet av selgers eiertid. Videre har det ikke blitt utført noen arbeider på hybelkjøkkenet i løpet av selgers eiertid, og det er ikke gitt noen opplysninger i salgsdokumentene om hybelkjøkkenets nøyaktige alder. Usikkerhet tilknyttet alderen på hybelkjøkkenet er alene egnet til å signalisere risiko.

Kjøkkenvifte

Selger opplyser at de ikke er kjent med det påberopte forholdet.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Videre anførte kjøper at det uansett forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 432 285.

Selskapet har i hovedsak anført at de påberopte forholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at saken på denne bakgrunn måtte avvises fra behandling. Selskapet anførte under enhver omstendighet at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet bemerket at enkelte av mangelsforholdene var svakt dokumentert. Sekretariatet kom til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved bad, lekkasje på hybelkjøkken, feil ved vinduer, feilmontert kjøkkenvifte og feil ved kontaktpunkt til vaskemaskin. Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Hva gjelder badet, opplyser selger at de aldri har opplevd lekkasje på badet. På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til negative forhold ved badet, utover opplysninger gitt i salgsdokumentasjonen. I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst om ufaglært/egeninnsats på badet, samt opplyst at tettesjikt/membran/sluk ikke var fornyet.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til gammel lekkasje på hybelkjøkken. Selger har vist til at hybelkjøkkenet har stått ubrukt i selgers eiertid, og at de aldri har leid ut denne delen av boligen.

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved vinduene. Selger opplyser at de aldri har opplevd noen vannlekkasje fra vinduene, og at vinduene heller er ikke byttet i løpet av selgers eiertid.

Hva gjelder reklamasjonene knyttet til feilmontert kjøkkenvifte (kr 13 000) og kontaktpunkt til vaskemaskin (kr 12 000) er disse svakt dokumentert fra begge sider. Vi kan ikke se at selger har imøtegått spørsmålet om kontaktpunkt til vaskemaskin. Det foreligger også uklarheter rundt spørsmålet om kjøkkenvifte og hvem som har foretatt montering av denne. Sekretariatet kan ikke, på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling, ta stilling til selgers kunnskap om disse forholdene. Det bemerkes at det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kunnskap. Sekretariatet er videre i tvil om opplysningene ville ha innvirket på avtalen, sett hen til at kravet er av liten økonomisk betydning, se bl.a. FinKN 2018-733. Vi kan for øvrig heller ikke se at det er fremlagt dokumentasjon for utbedringskostnader knyttet til de nevnte forholdene.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda vil særlig vise til at kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget måtte forvente at både badets underliggende konstruksjoner, vinduene og hybelkjøkkenet var fra boligens byggeår (1986). Det var følgelig påregnelig at det innen overskuelig fremtid ville påløpe kostnader til utbedringer/oppgraderinger for disse bygningsdelene. Det var også opplyst om at det var utført arbeider på badet av ufaglærte/egeninnsats, noe som taler for at det kan foreligge ufagmessige løsninger og utførelse.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda med supplerende dokumentasjon som gir grunnlag for en annen vurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).