

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-578

14.6.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – eldre bolig – muntlige opplysninger på visning – avvisning.

En enebolig med to utleiedeler i Fredrikstad, opprinnelig oppført i 1971 samt modernisert i 2007, ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.19. I tilstandsrapporten ble boligen vurdert i god tilstand med lite bruksslitasje innvendig og utvendig. Samtidig ble det opplyst om at man kunne forvente å avdekke skjulte mangler på bakgrunn av bygningens alder. Den 6.1.20 reklamerte kjøper over 22 forhold. Det ble senere reklamert på enda flere forhold. Kjøper gjorde gjeldende at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn han kunne regne med. Partene var bl.a. uenige om hva som hadde blitt sagt på visning. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning til sammen kr 358 500, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Vanninntrenging i krypkjeller
- Ufaglært arbeid ved kledning skiftet i 2018
- Sjenerende lydgjennomtrenging
- Svikt i gulv/parkett
- Defekt lager i varmepumpe
- Tilbakeslag av røyk fra vedovn
- Konstruksjonsfeil ved avtrekk fra baderom til bad
- Manglende musetetting
- Vanninntrenging fra garasjetak
- Diverse feil/mangler ved baderom
- Manglende ekstern bryter til avtrekksvifter på bad

Den aktuelle saken omhandler en enebolig med to utleiedeler i Fredrikstad kommune, opprinnelig oppført i 1971 samt modernisert i 2007.

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

FAKTA

(...) Innholdsrik enebolig med god standard og mulighet for utleie. Stor solrik tomt og barnevennlig beliggenhet (...)

(...)

BYGGEMÅTE

Grunnmur i tilbygg av 2007 er fundamentert på fjell, leca isoblokk pusset på begge sider. Grunnmur i tilbygg 2002, støpt plate på mark, fundamentert på fjell. Grunnmur til hovedbolig fra 1971, murvegger som er fundamentert på fjell. Yttervegger i 1. etg. med isolert bindingsverk, pusset isoblokk i underetasje. Takkonstruksjon av tre med sperre langsgående bukker.

(...)

BEBYGGELSEN

År 2002: Tilbygg på 1 etasje innredet som egen leilighet, Ikke registrert som boenhet. År 2007: tilbygg i 2 etasjer, stue i 1. etg. og leilighet i underetasje, leilighet registrert som boenhet.

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Bolig med god standard og lite brukslitasje utvendig og innvendig. Utvendige fasader er godt vedlikeholdt. Det er jevnlig foretatt oppussing, påbygget og vedlikeholdt. Av oppgraderinger kan nevnes:

Nytt yttertak tekket i 2016

Nytt bad i 2018

Ny veranda i 2019.216

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 3,72 mill. etter et fradrag på kr 600 000. Garasjens tekniske verdi ble satt til kr 235 000 etter et fradrag på kr 40 000. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Bolig med god standard og lite bruks slitasje utvendig og innvendig. Utvendige fasader er godt vedlikeholdt. Drenering av ukjent alder men antatt fra bygge år, ingen skadelig fukt ble avdekket på befaringen. Baderom av nyere og eldre dato. alle med TG-2, rommene ser ut til å fungere til sitt formål. 3 boenheter 2 godkjent i kommunen. gode leieinntekter. Boligen er jevnlig pusset opp, tilbygget og vedlikeholdt.

(...) På bakgrunn av bygningens alder, må man kunne forvente å avdekke skjulte og mangler ved inngripen i konstruksjoner.

El anlegget er oppgradert med ny innmat i et skap 2018. Det er 2 sikringsskap og målere på eiendommen. 1 etasjen og underetasjen haren måler hver. Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunn lag anbefales det derfor en gjennomgang av el. fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skulle kontrolleres, kan dette utføres ved hjelp av TV-kontroll.

Pipas og ildstedenes branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Utvendig pipe og yttertak er kun besiktiget fra bakke nivå om ikke annet er nevnt under taktekking.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2002. Selger opplyste bl.a. å ikke være kjent med feil ved bad, men at det var utført arbeid på bad av faglærte og ufaglærte i 2017. Det ble opplyst om faglært arbeid ved el-anlegget. Selger opplyste videre at en av hybelleilighetene var godkjent, og at en ikke var det. Øvrige spørsmål i egenerklæringen ble i hovedsak besvart benektende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.6.19, og overtatt av kjøper den 1.11.19.

Den 6.1.20 reklamerte kjøper på følgende forhold:

- Manglende lufting på deler av kledning fra 2018.

- Annet - feil/mangler ved kledning.
- Lekkasje/fukt - vanninnsig i krypkjeller.
- Annet - feil/mangler ved isolering. Svært lytt mellom hovedleilighet og hybel i 1 etg.
- Skadedyr - mus.
- Skjegg- og/eller sølvkre.
- Konstruksjonsfeil ved gesims.
- Feil/mangler ved garasjeport.
- Feil/mangler ved terrassedør.
- Annet - lager i varmepumpen er defekt.
- Feil/mangler ved vedovn.
- Uriktige opplysninger om alder på hvitevarer.
- Uriktige opplysninger om alder på bad.
- Feil/mangler ved rør-i-rør-opplegg.
- Ulovligheter ved bad.
- Bad - Feil/mangler ved bad.
- Mugg/råte - mulig fuktskade på bad.
- Feil/mangler ved parkett
- Feil/mangler ved bad i hybelleilighet.
- Skjevt gulv i sokkelleilighet.
- Feil/mangler ved bad i sokkelleilighet.
- Feil/mangler ved kjøkken i sokkelleilighet.

Kjøper innhentet deretter en befaringsrapport fra takstmann S. datert 16.3.20.

Utbedringskostnadene ble beregnet til totalt kr 128 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter et pristilbud fra T. AS for utbedring av mangelfull luftlydisolering i etasjeskillene mellom sokkelhybel og hovedleilighet. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 41 030 inkl. mva.

Kjøper fikk deretter tatt lydmålinger av etasjeskillene mot sokkelhybelen av L. AS. I e-post fra L. AS til kjøper av 4.6.20 sto det bl.a. at minstekravet for luftlydisolasjon (NS 8175 klasse C) var 55 dB, og at utførte lydmålinger viste at luftlydisolasjonen i boligen var 45 dB. L. kom også til at utbedringsarbeidene som ble oppstilt i tilbudet fra T. AS ikke ville bidra til å bedre luftlydisolasjonen. Det ble deretter innhentet et tilbud fra L.B. AS på kr 77 500 inkl. mva.

Selskapet innhentet et teknisk notat fra intern takstmann T., som bl.a. påpekte at forskriftskravet L. AS viste til gjaldt nybygg, mens tilbygget var oppført og prosjektert etter TEK 97, samt at det burde foretas ytterligere vurdering av årsaken til luftlydlekkasjene.

Kjøper har bl.a. fremlagt selgers kommentarer til de påreklamerte forhold, pris på opphold på leilighetshotell, samt oppdragsbestilling og pristilbud på flytting og midlertidig lagring av inventar.

Selgers kommentarer, som ble gjengitt av selskapet den 12.2.20, hitsettes:

Selger har opplyst følgende vedrørende de ulike mangler:

1. Manglende lufting på kledning ukjent for selger.

2. Ifølge selger følger vannet grunnfjell da huset er bygd på grunnfjell. Det har ifølge selger vært slik siden 1972.
 3. Selger har opplyst om at det kun er standard isolering mellom hoved leilighet og hybel. Selger har opplyst om at det aldri har vært registrert som leilighet og heller ikke søkt om, kun som tillegg til hovedhus. Dette var ifølge selger kjøper klar over ved kjøp av hus.
 4. Ukjent for selger.
 5. Ukjent for selger.
 6. Ukjent for selger.
 7. Selger har opplyst om at badet ble bygd av undertegnende over en periode på 3 år. Badet ble ifølge selger ferdigstilt i 2018. Selger har aldri påstått noe annet og selger har opplyst om at kjøper har blitt informert om dette.
 8. Selger har opplyst om at kjøkken ble kjøpt inn i 2017 og ferdigstilt i løpet av 2019. Kjøper har ifølge selger blitt informert om dette.
 9. Ukjent for selger. Kjøkken innredning er ifølge selger veldig gammel. Selger har opplyst om at selger informerte kjøper om dette, men ifølge selger spilte det ingen rolle da kjøper skulle bytte denne etter at han flyttet inn.
 10. Ukjent for selger. Selger har opplyst om at selger informerte kjøper om at det var en stund siden siste service på varmepumpe.
 11. Ukjent for selger. Selger har opplyst om at alle ildsted har nylig blitt godkjent av feievesenet. Selger har opplyst om at rapport foreligger og er forevist.
- Selger har opplyst om at det meste av arbeider ved bolig er utført av selger selv og det kommer klart frem av salgsrelevante papirer og muntlig fra selger før kjøp av bolig. Selger har opplyst om at elektrisk og rørlegg er utført av eksterne firmaer gjennom mange år. Begge punkter er ifølge selger kjøper informert om meget grundig av selger.
- Det virker som kjøper reklamerer over en del bagatellmessige forhold. Selger har opplyst til selskapet om at kjøper ikke tok ting så alvorlig på visning, og sa at dersom han fant noe feil, kunne han klage til forsikringsselskapet.

I selskapets klagesvar fastholdt selskapet at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, men et tidligere fremsatt forlikstilbud på kr 45 000 ble opprettholdt.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forhold, at det ville hatt betydning for kjøpsavtalen om fullstendige opplysninger hadde blitt gitt, samt at det uansett forelå en vesentlig mangel. Kjøper anførte at det ikke ville være riktig å avvise saken fra nemndsbehandling på grunn av at det var omstridt hva selger opplyste på visning, og viste til at dette påhvile selgers bevisbyrde, jf. bl.a. FinKN 2020-101.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14 på totalt kr 358 500, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 318 500, kostnader til leilighetshotell utgjorde kr 17 500, kostnader til flytting/lagring av gjenstander utgjorde kr 18 750 og tapt husleie utgjorde kr 3 750, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at boligen uansett ikke var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet har opprettholdt forlikstilbudet på kr 45 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling grunnet uklarheter i faktum, og at vilkårene for å avvise saken iht. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d var til stede.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har, som sekretariatet, kommet til at saken bør avvises, og slutter seg fullt ut til sekretariatets begrunnelse. Nemnda mener spørsmålet om bevisumiddelbarhet står i en særstilling i en sak som dette, der flere av mangelsforholdene åpenbart er blitt diskutert på visning. Nemnda er uenig i at tvil og uklarhet på disse punktene må løses i selgers disfavør for å unngå at nemndas funksjon undergraves. Betydningen av bevisumiddelbarhet i tvister for nemnda vurderes fra sak til sak, og akkurat i dette tilfellet mener nemnda det vil ha avgjørende betydning for resultatet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 på flere punkter.

Nemnda vil også bemerke at behandling av saken i sin fulle bredde i en domstol normalt vil innebære befaring av boligen. I en sak som dette, der uvanlig mange skadeforhold er påberopt, vil en befaring ikke bare være nyttig for avklaring av den enkelte mangel, men også for totalbildet av boligens tilstand og kvalitet. Endelig viser nemnda til at flere av mangelsforholdene med fordel kunne vært bedre belyst og dokumentert, hvilket også underbygger en avvisning av saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).