

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-322

30.3.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Feil ved bad og kjøkken – skader under dusjkabinett – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Skedsmo kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 3 400 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 92 284, og overtatt av kjøper den 11.6.21. Ved salget ble det opplyst om fliser på badegulv fra 2010, og at dusjkabinett var byttet i 2020. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere feil ved bad og kjøkken, deriblant at det under dusjkabinettet var store hull og skader i det flislagte gulvet, og at varmtvannstanken var plombert. Kjøper anførte at forholdene måtte være kjent for selger, og viste bl.a. til at dusjkabinettet som var plassert over skadene i baderomsgulvet var montert i selgers eiertid. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med forholdene. Nemnda kom til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om skaden på badet, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader for bad kr 295 027, faktura fra rørlegger kr 9 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved bad og kjøkken, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en 3-roms leilighet i Skedsmo kommune oppført i 1957.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert enoppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator(kullfilter) over kokeplass. Kjøkkenfronter malt 2017 ifølge eier. Bereder er plassert i kjøkkeninnredningen og er på 116 liter. Naturlig plass til spisebord ved åpningen mot stuen.

(...)

Bad med innredning bestående av et underskap med servant, overskap m/ speil, lys med stikk og et dusjkabinett. Fliser på gulv og vegger fra 2010 ifølge eier. Dusjkabinett ble byttet i oktober 2020.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende beskrivelse av bad og varmtvannsbereder:

Antatt sluk under kabinett ikke inspisert. Fallforhold under kabinett ikke vurdert. Det ble stedvis observert manglende eller noe utilfredsstillende kontakt ("bom") på noen av flisene. Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 0,5 cm motfall. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran/ tettesjikt og sluk. Det er ikke dokumentasjon på oppbyggingen av badet, herunder tettesjikt/membranløsning.

Tg 2 er gitt med tanke bom i flisene, feil fall på gulv samt alder.

(...)

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på 116 liter, produksjonsår 1996. Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. Anlegget er for øvrig ikke vurdert. Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares

må anlegget kontrolleres av en fagmann. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen siden 2017. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende" og bemerket "Under kjøkkenvasken". Selger opplyste at dusjkabinettet ble byttet i oktober 2020 av et navngitt firma.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 3 400 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 92 284, og overtatt av kjøper den 11.6.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved kjøkken, badrom og varmtvannsbereder.

Kjøper fremla faktura på kr 9 000 for skifte av blandebatteri på kjøkken og lekkasjestopper.

Kjøper fremla en rapport som la til grunn en total fornying av baderommet til kr 295 027 inkl. mva. I rapporten ble det også påpekt avvik ved varmtvannsberederen ved at sikkerhetsventilen var plugget, og leiligheten ble av den årsak evakuert med en gang.

Selger forklarte til selskapet at de aldri hadde problemer i leiligheten, hverken på bad, kjøkken eller andre rom i huset. Selger bekreftet at vask og dusjkabinett var skiftet i deres eiertid, og fremla en faktura for "byttet servant batteri og rep lekkasje på bunnventil".

Kjøper har anført at boligen har flere mangler, og har vist til at det var skjulte feil og skader på bad og kjøkken som ikke var nevnt av selger, eller oppgitt i taksten. Under dusjkabinettet var det en stor skade, og selger hadde skiftet dusjkabinett i 2020. Varmtvannsberederen var montert ulovlig, og kunne ifølge rørlegger ha vært livsfarlig. Rørlegger hadde ringt til brannvesenet, og vannet ble stengt i 3 døgn.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke var kjent med forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selger måtte være kjent med skadene under dusjkabinettet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste til at dusjkabinettet var skiftet i selgers eiertid, og at skadene på gulvet var lett synlige. Prisavslaget ble satt skjønnsmessig til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12. Det ble ellers ikke funnet grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for skadene under dusjkabinettet. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 for den ulovlig monterte varmtvannsberederen. Nemnda er enig også i dette. Saken er sparsommelig opplyst, og nemnda kan kun treffe avgjørelser ut fra de dokumentene som blir fremlagt. Det er få opplysninger om varmtvannsberederen, og det er vanskelig å se hvor synlig den ulovlige plomberingen er. Av den grunn er det også krevende for nemnda å vurdere et ev. takstansvar. Kjøper må bære risikoen for bevisvil omkring de krav som fremsettes, og nemnda finner derfor ikke at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for annet enn skadene under dusjkabinettet.

Nemnda er enig med sekretariatet at prisavslaget etter avhl. § 4-12 må fastsettes skjønnsmessig, og tiltrer utmålingen av kr 50 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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