

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-750

7.9.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

40 år gammel enebolig – flere forhold – avvisning.

En enebolig i Nordland oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 2,56 mill., og overtatt av kjøper den 30.4.18. Det ble ikke utarbeidet prospekt av megler før salget. Ifølge kjøper var ikke megleren eller selger til stede på visning. Etter overtakelsen avdekket kjøper over en rekke forhold ved boligen, bl.a. setningsskader, feil ved el-anlegget, og råteskader. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste klagen fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 702 977.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av:

- Defekt låsesystem loftstrapp
- Råteskadet stuevindu mot vest
- Punkterte vinduer i kjellerleilighet mot vest
- Vinduer i kjellerleilighet mot sør kan ikke åpnes
- Dør til bod nedslitt, opprustet dørsylinder
- Dør til kjellerbod mot øst lar seg ikke lukke
- Råttent bord på gjerde
- Bordkledning på altan mot sør står ligger mot bakken
- Feil med utelys
- Defekte brytere og stikk, løse ledninger
- Sikringer går, kursfeil
- Løse kabler ute
- Ufagmessig utført lys på kjøkken
- Defekt termostat til varmekabler på soverom
- Defekte varmekabler i stue
- Brannfarlig kompressor til kjøleaggregat
- Råteskadet gelender mot sørvest og nordvest
- Sprekker i grunnmur
- Løse betongheller ved inngangsparti

- Sprekker i betongplate i og utenfor garasje
- Råteskadet kledning vegg mot øst
- Defekt stikkontakt altan mot nord
- Varmepumpe montert i vanlig stikkontakt
- Murstein på vegg i ferd med å falle ned
- Defekt varmpumpe
- Utslitt altandør
- Soveromsdør mot nord vanskelig å lukke

Boligen er en enebolig i Nordland oppført i 1978.

Eiendomsmegleren påtok seg kun et oppgjørsoppdrag ved salget, og det ble derfor ikke utarbeidet noe salgsprospekt. Ifølge kjøper var verken selger eller megler til stede ved visning.

Det ble utarbeidet en boligsalgsrapport datert 6.3.18. Boligens tekniske verdi ble satt til kr 3 620 100 etter et fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler på kr 600 000. Takstmannen skrev følgende om boligens standard:

STANDARD

Bygningsteknisk standard er ikke så mye endret i forhold til byggeforskrifter pr. byggeår i 1978. Isolering er noenlunde det samme. Huset er bygget om og modernisert med bl.a renovering av kjøkken og bad med nye faste innredninger av god kvalitet. Både dagens eier og forrige eier har pusset opp med kvalitetsforbedringer. Utenom isolering og universell utforming kan man si at boligen har rimelig god standard.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,56 mill. ved kjøpekontrakt signert 13.3.18 og 20.3.18. Selgers egenerklæringsskjema var datert 21.3.18. Overtakelsesdato ble i kontrakten satt til 30.4.18.

Den 11.8.20 reklamerte kjøper over feil ved el-anlegg, at luken til loftet hadde falt ned, og at stuevindue mot vest var råtne. Det ble senere reklamert på en rekke andre forhold. Kjøper har presisert at de påreklamerte skadene og feilene i hovedsak skyldes:

- Store setningsskader på huset
- Store råteskader som selger har prøvd å dekke over med maling like før salget.
- Store mangler ved det elektriske anlegget hvor det er flere forhold på ting som ikke er i forskriftsmessig stand.

Kjøper har forklart at det ble reklamert like etter overtakelsen.

Kjøper har lagt frem en rekke bilder av de avdekkede forholdene. Det er også lagt frem en rekke fakturaer, kvitteringer, pristilbud, mv. Kjøper har utarbeidet en kostnadssammenstilling hvor totale utbedringskostnadene ble angitt til kr 702 977. I ettertid har kjøper presisert at også døren til soverommet mot nord hadde blitt vanskelig å lukke igjen.

Ifølge kjøper har hun aldri møtt selger, men hun har hatt en avtale med selger om at de skulle gjennomgå el-anlegget sammen når det passet. Hun skal ha sendt selger flere meldinger over en lengre periode, uten å ha fått svar. Ifølge selskapet har imidlertid selger forklart følgende om avtalen:

Selger forteller at bakgrunnen for avtalen var en defekt skjerm til et styringspanel på takvarmen i et soverom. (...) skulle bytte nevnte styringspanel. Den 24.08. fikk jeg beskjed fra selger om at de nylig hadde kontaktet (...) ved (...). Han fortalte at han trodde dekselet/skjermen ble skiftet i fjor. Han skulle sende noen for å sjekke.

Ifølge selskapet har ikke selger vært kjent med at vinduer har vært råtne.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Kjøper anførte at selger hadde forpliktet seg til å utbedre el-avvikene, at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om forholdene, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva som kunne forventes.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på totalt kr 702 977.

Selskapet har i hovedsak anført at de påberopte avvikene ikke var tilstrekkelig dokumentert, at reklamasjonene i saken var fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, at retten til å fremme krav var tapt etter ulovfestede passivitetsregler, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Det er i denne saken anført å foreligge svært mange mangelsforhold, av til dels meget ulik art og omfang. Manglene er ikke vurdert av noen sakkyndig, og det er fra kjøpers side kun fremlagt bilder, fakturaer, kvitteringer, pristilbud samt en egenutarbeidet kostnadssammenstilling. Nemnda kan utelukkende basere seg på det partene fremlegger av dokumenter i saken, og kan ikke *"kontakte fagkyndige"* slik kjøper synes å forutsette i sitt brev av 13.7.22. Bevissituasjonen er også uklar blant annet fordi prospekt ikke ble utarbeidet før salget, og fordi verken megler eller selger var til stede på visningen. Det er også fremsatt en rekke ubesvarte påstander om selgers kunnskap for flere av forholdene som best kan avklares gjennom en muntlig og umiddelbar saksbehandling. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at saken er for svakt opplyst til at det er forsvarlig å ta stilling til kjøpers mangelskrav.

Nemnda mener heller ikke at det er forsvarlig å treffe noen konklusjon for så vidt gjelder reklamasjonsspørsmålet. Selv om reklamasjonsfristen skulle være oversittet for enkelte av forholdene i saken, slik sekretariatet har lagt til grunn, synes mange av forholdene å gripe inn i hverandre på en slik måte at det er krevende å skille ut reklamasjonsspørsmålet til en selvstendig avgjørelse.

Saken blir etter dette å avvise.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).