

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-844

27.11.2023

HDI Global Specialty SE

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

Flere forhold – feil ved el-anlegg, maur, hvitevarer – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

Et rekkehus ble solgt "som den er" for kr 2,685 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.1.19. I salgsprospektet ble det opplyst at kjøkkenet var fra 2015/2017. Av egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2004. Det ble ikke opplyst om utførte arbeider eller feil ved el-anlegg, eller kjennskap til skadedyr som maur. Kjøper reklamerte i mai 2019 over maur og feil ved det elektriske anlegget på kjøkkenet. Strømmen på kjøkkenet gikk ved bruk av flere hvitevarer samtidig. Kjøper innhentet el-takst som viste flere avvik på det elektriske anlegget, samt nyere el-arbeider som manglet dokumentasjon. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige og mangelfulle opplysninger, og at det samlede avviket utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke var kjent med avvik ved el-anlegget eller forekomst av skadedyr, og at enkelte utbedringer var påregnelig. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning, totalt kr 882 840.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av el-feil, maur og alder på hvitevarer, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1983. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ved salget ble det opplyst at kjøkkenet var fra 2015/2017. Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2004. Det ble ikke opplyst om utførte arbeider eller feil ved el-anlegg, eller kjennskap til skadedyr som maur.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 685 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 160 497 ved kjøpekontrakt datert 21.1.19.

I mai 2019 reklamerte kjøper over maur og el-feil ved kjøkkenet. Kjøper innhentet en rapport fra Anticimex som beskrev forholdene knyttet til maur. Kjøper fremla en SMS-korrespondanse med selger vedrørende maur, men ifølge foretaket har selger bestridt kjennskap til et pågående problem med maur. Selger hadde observert maur, men disse forsvant etter enkle tiltak og uten at skadedyrfirma ble involvert.

Kjøper har fremlagt dokumentasjon på tidligere tiltak fra el-firma V. Ifølge kjøper gikk strømmen på kjøkkenet ved bruk av flere hvitevarer samtidig, slik som oppvaskmaskin, ovn og mikro. Firma V. ga pristilbud på kr 21 924 for opplegg av to kurser til kjøkkenet.

Partene har forsøkt å løse saken, deriblant ved mekling i forliksrådet uten at dette førte frem. Saken hos forliksrådet ble innstilt. Kjøper søkte veiledning i saken fra advokat hvor kostnadene utgjorde kr 7 381.

Det ble deretter fremlagt en el-takst fra firma T., med prisoverslag for utbedring på til sammen kr 60 000 inkl. mva. Kostnaden til el-taksten utgjorde kr 15 923. I rapport av 2.11.22 ble samlede kostnader angitt til kr 108 739 inkl. mva., inkludert bygningsmessige arbeider.

N. Elektro ga et pristilbud på kr 68 647 inkl. mva., for bl.a. omlegging av to kurser, nye kurser på kjøkken, og oppgradering av sikringsskap.

Foretaket fremla en "*skrivebordsvurdering*" fra firma O., som på bakgrunn av dokumentene i saken anslo nødvendige utbedringskostnader til kr 2 375 inkl. mva.

Kjøper engasjerte også takstmann som bl.a. bemerket:

Det er ikke innhentet priser på bekjempelse og det er ikke videre vurdert av takstmannen. Etter flere kilder på internett kan bekjempelse mot maur koste alt fra 4000-20.000, avhengig av omfang og plassering av maurtue. Om maurtue befinner seg under bolig, eller i boligens bygningsmasse kan kostnadene bli flere 10-talls tusen og over 100.000 om bjelkelag/etasjeskillere må rives.

Når det kommer til boligens markedsverdi er det med stor sannsynlighet for at verdien ville vært en god del lavere ved en ærlig og korrekt utført prospekt/egenerklæring. (...) En kjøper ville kunne legge inn et bud på boligen der det allerede er trukket fra sanering av maur og utbedring av elektrisk anlegg og da kanskje lagt seg noen 100 tusen under markedsverdien som ble satt til 2.590.000. (...)

Kostnader til takstrapporten utgjorde kr 5 000.

Kjøper foretok sanering med gift i regi av Anticimex. Etter det opplyste betalte kjøper ingen egenandel for saneringstiltakene.

Ifølge el-takstmann ville utbedring av el-avvikene ta ca. 5 dager. Kjøper har fremlagt overslag for 5 netter på hotell på kr 11 712. Kjøper har angitt kostnader på kr 10 000 for installering av komfyrvakt, og kr 10 000 for Waterguard på kjøkken. Kjøper fremla bilder av oppvaskmaskin som viste produksjonsår 2012.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste bl.a. til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om maur og el-anlegget. Det var dokumentert en verdireduksjon ved boligen som en følge av forholdene. Kjøper anførte også at det ikke var riktig at hvitevarene på kjøkken var nye, og at selger hadde forklart at disse var kjøpt brukt.

Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnader, takstutgifter, advokatutgifter, og kostnader til alternativt bosted, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Foretaket har bl.a. vist til at selger var ukjent med forholdene, og at utbedringsarbeid var påregnelig for kjøper. Det var ikke dokumentert et verdiminus som en følge av maur, jf. HR-2021-668-A.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet konkluderte med at maur og feil ved el-anlegget utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det samlede avviket utgjorde likevel ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, har nemnda etter en samlet vurdering kommet til å kunne følge sekretariatets konklusjon. Det vises her til sekretariatets begrunnelser av 26.10.21 og 15.9.23, som i det alt vesentlige tiltres. For så vidt gjelder den siste uttalelsen, vises til følgende:

Vi fastholder våre vurderinger av at det foreligger mangelsansvar både for maur og el-feil, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Når det gjelder el-feilene vil vi i tillegg vise til at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet er uriktig, da det er dokumentert at det ble gjort nyere el-arbeider i selgers eiertid. Følgelig foreligger også mangelsansvar etter avhl. § 3-8 for alle feil som stammer fra el-arbeider i selgers eiertid. Vi bemerker at innvirkningsvilkåret må vurderes samlet, slik at den uriktige avkryssingen i den sammenheng ikke kan vurderes isolert.

Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe nytt i foretakets nemndsansmodning som er egnet til å endre nemndas syn.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet i vurdering av 16.9.23 fastsatt dette til kr 105 923:

Kjøper har krav på prisavslag, og vi finner i denne saken grunn til å ta utgangspunkt i utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sanering av maur er dekket av bygningsforsikringen og et ev. beløp på dette punktet bortfaller. Anførte verditap er for øvrig ikke dokumentert. Vedrørende el-anlegget ser vi bort fra firma O.s vurderinger, da de ikke har befart boligen. Vi tar utgangspunkt i estimat fra firma T., med unntak av poster hvor det ikke er dokumentert en mangel (gang, VVB og løs kabel må trekkes ut). Samlet beløp settes da til kr 56 875. Fra dette har vi funnet grunn til å gjøre et lite fradrag begrunnet i de fornyelser som utføres, bl.a. knyttet til sikringsskapet. Ellers må vi påpeke at kjøper måtte forvente at det var gjort nødvendige oppgraderinger av anlegget i forbindelse med installering av nytt kjøkken og tilhørende hvitevarer. Passende beløp blir etter vårt syn kr 50 000.

I forbindelse med el-arbeidene så har kjøper også dokumentert nødvendige bygningsmessige arbeider. Estimerte beløp av takstmannen inkluderer alle påviste avvik ved el-anlegget, men som nevnt så har vi ikke funnet mangelsansvar for samtlige forhold, ref. over. Tilleggsbeløp knyttet til bygningsmessige arbeider og avfallssortering m.m., settes skjønnsmessig til kr 40 000.

I prisavslaget inntas kostnadene til taksering av anlegget, pålydende kr 15 923. Samlet prisavslag ender da på kr 105 923.

Sekretariatet har i tillegg utmålt erstatning til kjøper:

Kjøper har også krav på erstatning, jf. avhl. § 4-14. Vi har ikke grunn til å betvile nødvendigheten av hotell i utbedringsperioden til kr 11 712, juridisk veiledning til kr 7 381 og fagkyndig bistand på kr 5 000.

I etterkant av sekretariatets siste vurdering har kjøper inngitt ytterligere merknader i e-poster av hhv. 17.9.23, 18.9.23, 22.9.23 og 4.10.23. Foretaket har inngitt merknader i e-poster av hhv. 20.9.23 og 6.10.23.

Nemnda har etter en samlet vurdering funnet å kunne tiltre sekretariatets utmåling av et prisavslag på kr 105 923, i tillegg til forsinkelsesrente, men er enig med foretaket i at erstatning for utgifter til hotell ikke er sannsynliggjort. For sistnevnte vises det til nemndas restriktive praksis, der særlig manglende tilgang til baderom/toalettfasiliteter vektlegges. Samlet erstatning settes derfor til kr 12 381, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).