

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-855

28.11.2023

HDI Global Specialty SE

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

Flere forhold – fukt og muggsopp, mv. – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum, 3-10 og 4-19.

En leilighet oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 2,98 mill., og overtatt av kjøper den 26.10.18. I verditaksten fremgikk det bl.a. at badet var pusset opp i 2005, og at det kun var ett soverom som hadde vindu med tilstrekkelig rømningsmulighet. I 2022 reklamerte kjøper over fukt og svertesopp, avvik ved nødutgang, trekk fra yttervegg, ventilasjonsproblematikk, og svake fuger på badet. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Foretaket anførte videre at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 450 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- fuktskader i bod, kontor og soverom
- nødutgang fra soverom
- trekk langs gulv og rundt dør
- svake fuger og sprekk i gulvflis på bad
- ventilasjonsproblematikk

Boligen er en leilighet i Troms oppført i 1993.

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

Stor og innholdsrik selveierleilighet (...)

Kjøkken i boligen er antatt montert i ca. 2007 (...) Badet i etasjen er ifølge tidligere opplysninger pusset opp i 2005.

(...) Leiligheten har mulighet for flere soveplasser. Innenfor stuen finner du et praktisk soverom med plass til dobbeltseng. Det største rommet som i dag er innredet som soverom tilfredstiller ikke krav til rømningsveg og kan derfor ikke, til tross for bruken, kalles for soverom. I tillegg er det en liten sovealkove vegg i vegg med det største rommet.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en verditakst, og fra denne hitsettes:

Leilighet i delt boligbygg. Opplyst oppført i 1993, samt tidligere renoveret i 2007. Boligen fremstår som normalt brukt etter renovering i 2007.

(...) Bad og vaskerom

Rommet er overfladisk kontrollert for symptomer på alder og slitasje, blant forhold som er sjekket er innfesting av inventar, fuktsøk med verktøy for indikering av fukt på overflater av vegger, visuell sjekk av skader i gulv nært våtsone. Opplysninger som fremkommer her kan på ingen måte forveksles med en grundig tilstandsvurdering.

Badet i etasjen er ifølge tidligere opplysninger pusset opp i 2005. Rommet har inventar som WC, dusjhjørne. servant med skap, speil med overbelysning. Badet har fliselagt gulv med varme. Vegger er kledd med fliser. Himlinger med dekorløsning med spotter. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. For lufting er det ventil. Rommet er oppført i 2005, og fremstår ut fra dette og normal levetid som normalt brukt. Vegger er kontrollert og innfestinger i dusj er vurdert som noe svakt innfestet. blant annet blandedbatteri i dusj. Fuktindikator på vegger tilknyttet dusj påviste ingen merkessverdige verdier. Gulvet er kledd med fliser og ble sjekket for sprekker og riss- ingen riss bemerket, svake mykfuger i våtsone/slitasje på overflater. Inventar som innredninger, dører og vinduer er sjekket og det ble bemerket noe iring på deler i VVS- skap.

(...) Innvendige overflater

Himlinger med plater. Vegger er kledd med malte overflater, strier og fliser. Gulv er kledd med laminat, parkett og flis .

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,98 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.9.18, og overtatt av kjøper den 26.10.18.

Sommeren 2022 oppdaget kjøper fukt på den ene hjørneveggen i skapet på soverommet. Kjøper reklamerte til foretaket den 14.9.22.

Kjøper engasjerte deretter en bekjent, sivilingeniør G., for å undersøke forholdene. Det ble fremlagt en vurdering fra G. av 15.9.22 og bildedokumentasjon.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann S. av 30.10.22:

Følgende avvik er omhandlet i denne rapport

1. Det er påvist fuktskader i bod, kontor og soverom. Forholdet ble oppdaget i forbindelse med at eier utførte en rundvask av leiligheten og oppdaget misfarging/svertesopp på veggoverflate i hjørnet på soverom.
2. Det er påvist avvik ved nødutgang fra soverom
3. Det er også påvist at det trekker langs gulv og omkring dør og vinduer i fasade mot vest.
4. Videre er det oppdaget svake fuger og sprekk i en gulvflis i dusjhjørne på bad

(...) Konklusjon

Forholdet med fuktskader, ventilasjon, nødutgang og trekk i yttervegg mot vest må utbedres. Bakenforliggende skadeårsak til fuktskader er manglende ventilasjon. Skade har utviklet seg over flere år og overveiende sannsynlig fra den gang leilighet ble ombygd og seksjonert. Trekk i yttervegg skuldes svak utvendig tetting med vindsperre.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 450 000. Kostnadene omfattet ikke utbedring av fliser/fuger på bad, ettersom takstmannen la til grunn at det var opplyst om disse avvikene ved salget.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke har hatt kjennskap til de anførte forholdene.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

3.2 Særlig om dårlig ventilasjon/avtrekk, fuktskader og trekk/vind

Selger og selgers takstmann opplyser i kommentar til kjøpers reklamasjon at de ikke har kjennskap til de anførte forhold.

(...)

3.2 Særlig om kjennskap til avvik ved ventilasjon/avtrekk grunnet Styreleder/Sameiet

Selger opplyser at ventilasjon/avtrekk aldri har vært et samtaletema mellom Selger og Styreleder.

Kjøper anfører videre at "*Enkelte av feilene ved boligen ble for øvrig tatt opp som tema i styremøte, hvor selger deltok*". Selger kan ikke erindre et slikt styremøte, og Kjøper har heller ikke dokumentert anførselen. (...)

Kjøper har fremlagt skriftlig erklæring fra tidligere styreleder i sameiet vedrørende dialog med selger om fukt i bomberom. Foretaket fremla forklaring fra selger og megler, som begge tilbakeviste påstanden.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av at selger og selgers takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper har særlig vist til at enkelte av feilene ved boligen ble tatt opp som tema i styremøte hvor selger deltok, og at det ikke var opplyst at luken over nødutgang ikke lot seg åpne. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 450 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent for flere av forholdene, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at kjøper først reklamerte 4 år etter overtakelsen, og at flere av forholdene måtte ha vært synlige/merkbare for kjøper kort tid etter overtakelsen, bl.a. trekk fra yttervegg og sprekker/fuger på bad. Foretaket har bestridd at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og har vist til at selger ikke hadde kjennskap til de anførte forholdene. Foretaket anførte at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke kunne gjøre gjeldende manglende rømningsvei og svake fuger som mangler da dette var opplyst om ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent for svake fuger, sprekke i gulvflis, trekk langs gulv og tildekket luke til nødutgang, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet fant heller ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og/eller 3-9 andre punktum grunnet følgende forhold:

- fuktskader i bod, kontor og soverom
- nødutgang fra soverom
- trekk langs gulv og rundt dør
- svake fuger og sprekke i gulvflis på bad
- ventilasjonsproblematikk

Når det gjelder manglende rømningsvei og svake fuger på badet, så ble det gitt opplysninger om forholdene i salgsdokumentasjonen. Nemnda er enig med sekretariatet i at kjøper i lys av dette kjente eller måtte kjenne til forholdene ved kontraktsinngåelsen, og disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Videre finner nemnda at det er reklamert for sent over svake fuger og sprekke i gulvflis, trekk langs gulv og tildekking av luke til nødutgangen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til at boligen ble overtatt av kjøper i oktober 2018 og at reklamasjonen først ble fremsatt i september 2022. Etter avhl. § 4-19 første ledd må en kjøper reklamere overfor selger innen rimelig tid fra det tidspunktet

kjøper oppdaget eller burde oppdaget avtalebruddet. Som påpekt av sekretariatet, følger det av retts- og nemndspraksis at kjøper som hovedregel må reklamere innen to til tre måneder fra utgangspunkter for reklamasjonsfristen for at reklamasjonen skal være rettidig. I denne saken ble reklamasjonen fremsatt omkring tre år og ti måneder etter overtakelsen, noe som etter nemndas skjønn er for sent utfra de krav som er oppstilt i avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har også anført at det er gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selger har opplyst at de ikke har hatt kjennskap til de anførte forholdene, og at ventilasjon/avtrekk aldri har vært et samtaletema mellom selger og styreleder. På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forhold. Det vises til at kjøper først reklamerte fire år etter overtakelsen. Det er heller ikke tilstrekkelig dokumentert eller sannsynliggjort at selger var kjent med tidligere kondens og ventilasjonsproblematikk.

Sekretariatet kan heller ikke se at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til noen av de anførte forhold. Det bemerkes at det ved salget kun ble utarbeidet en verditakst og ikke foretatt en tilstandsvurdering av boligen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter § 3-7.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Vedlagt nemndsansmodningen fra kjøper fulgte en uttalelse fra tidligere styreleder i sameiet, som fremholder at både selger og megler var kjent med fuktproblematikk i leiligheten. Både selger og megler har tilbakevist påstandene i e-poster til foretaket av 18.10.23. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda må følgelig ved sin vurdering av saken bygge på sakens dokumenter. Den bevisvil som foreligger på dette punktet er lite egnet for avgjørelse ved middelbar bevisførsel, og nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på den tidligere styrelederens uttalelser når denne imøtegås av selger og megler. Slik saken er forelagt nemnda, kan den følgelig ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det presiseres i denne forbindelse at det er mulig at vurderingen kan bli en annen ved umiddelbar bevisførsel, hvor blant annet både selger, megler og den tidligere styrelederen kunne forklare seg muntlig.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre utgjør kr 450 000, dvs. 15 % av boligens kjøpesum på 2,98 mill. Sekretariatet bemerker at utbedringskostnadene ikke er spesifisert for de ulike reklamasjonspunktene, og at sekretariatet over har kommet til at enkelte av de anførte forholdene var påregnelige sett hen til opplysningene i salgsdokumentasjonen, bl.a. avvik knyttet til bad og nødutgang. Det er dermed noe utfordrende å skille ut relevante kostnader som skal inngå i den kvantitative vurderingen, samt hvilke kostnader som knytter seg til de ulike reklamasjonspunktene. Spørsmålet vil videre være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen. Det er her tale om en bolig oppført i 1993, som var ca. 25 år gammel ved salget i 2018. I verditaksten var det opplyst at boligen fremstod som normalt brukt etter renovering i 2007. Badet var opplyst å være fra 2005, og takstmannen bemerket bl.a. at det var "svake mykfuger i våtsone/slitasje på overflater".

Sekretariatet er av den oppfatning at det var påregnelig med avvik ved bad og nødutgang. Når det gjelder fukt, forstår vi det slik at de største skadene er lokalisert i boden. Det fremgår av kjøpers rapport at det ikke er påvist skadelig fukt på kontor eller soverom, og at skadene på disse rommene i hovedsak knytter seg til noe misfarging av overflater. Bakenforliggende årsak til fuktskadene er manglende ventilasjon. Når det gjelder trekk fra yttervegg mot vest, bemerkes det at kjøper ikke har reagert på dette før det ble kommentert av kjøpers takstmann fire år etter overtakelsen.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Sekretariatet finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter § 3-9 andre punktum.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).