

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1034

14.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – feil ved bad – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En leilighet oppført i 1915 ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt 28.6.22. Det ble opplyst at badet var oppgradert av fagfolk i 2021, og ble gitt TG 1 og TG 2. Etter overtakelsen sendte kjøper en rekke reklamasjoner etter å ha avdekket bl.a. lekkasje i kjøkkenskap, avvik ved utvendig bod, skade på stuevindu og lekkasje fra bad. Den 11.7.22 reklamerte kjøper over "fukt på bad". Selger – som bodde i underliggende naboileilighet – avdekket lekkasje ned til sin leilighet den 12.8.22, og skaden ble deretter håndtert av bygningsforsikringen. Det ble innhentet flere fagkyndigrapporter, og det ble oppdaget en ny lekkasje fra badet i september. I rapport fra mars 2023 ble det påpekt en rekke feil ved badet, og at arbeidene på badet ikke kunne ha blitt utført av fagfolk. Kjøper sendte krav om prisavslag til foretaket den 5.7.23. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket erkjente mangelsansvar, med unntak for feil ved badet, hvor foretaket anførte at det var reklamert for sent, og at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 478 137, samt tapsbegrensede tiltak og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende avvik ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8:

- Lekkasje i kjøkkenskap
- Avvik ved utvendig bod
- Skade på stuevindu
- Lekkasje fra bad

Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Rogaland oppført i 1915.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som en "flott sentrumsnær leilighet". Det ble opplyst følgende om moderniseringer og påkostninger:

- 2012 - nye vindu med 3 lags glass.
- 2015 - ny drenering rundt hele boligen. Arbeid utført av fagfolk.
- 2021 - nytt bad ned innredning. Arbeid med membran og fliser er utført av fagfolk.
- Opplysninger gitt av eier.

Det ble opplyst i salgsprospektet at eiendommen har utvendig bod.

I tilstandsrapporten fremgikk det at leiligheten var i en flermannsbolig med tre enheter. Boligen var i normalt god stand og med normal slitasje, alder tatt i betraktning. På grunn av alder måtte det påregnes økt behov for vedlikehold.

Vinduer/dører ble gitt TG 1, og det ble opplyst at vinduer var "delvis skiftet" i 2012, og at det ikke var registrert noen punkterte vindusglass. Vindu på bad, inngangsdør og terrassedør ble gitt TG 2 pga. alder og slitasje.

Kjøkkenet ble vurdert til TG 1. Det fremgikk av tilstandsrapporten at det var sjekket for fuktskader/lekkasjer, spesielt rundt benkskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk over komfyr fungerte ikke (TG 2), og en kantlist var løsnet (TG 2).

Innvendige avløpsrør fikk TG 1. Det ble opplyst at rørene var av plast, og at det på grunn av alder måtte påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Bad/vaskerom ble gitt TG 2. Badets overflater ble gitt TG 1. Det ble opplyst at badet var oppgradert i 2021 av fagfolk. Takstmannen påpekte at det ikke var tilstrekkelig fall til sluk, og at deler av gulvet var flatt. Det fremgikk at registrert fall til sluk ikke tilfredsstilte anbefalte løsninger, men at det ble vurdert tilstrekkelig da det ledet vann til sluk. Membran, tettesjikt og sluk ble også gitt TG 1. Arbeid med membran og fliser ble oppgitt å være utført av fagfolk i 2021.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, ble det krysset av "nei". Selger opplyste at det var utført arbeid på bad/våtrom, kun av faglærte. Det ble oppgitt at fagfolk hadde "Renovert hele badet", og at arbeidet var utført av G. AS. Det ble også opplyst om at membran og sluk var oppgradert/fornytt.

På spørsmål om kjennskap til utført arbeid/kontroll på vann/avløp, ble det krysset av for at arbeidet kun var gjort av faglærte. Det var byttet dusjholder, servant, kran og dusjkabinett. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller, har selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.22, og overtatt av kjøper den 1.7.22.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen flere avvik ved boligen, og reklamerte henholdsvis 5.7.22, 11.7.22, 11.10.22 og 11.12.22. Reklamasjonene gjaldt bl.a.:

- Avvik ved kjøkkenvask
- Lekkasje fra tak i utvendig bod
- Avvik ved dør i utvendig bod
- Avvik ved stuevindu
- Fukt på bad

Det ble innhentet flere skaderapporter i saken.

Selger, som eide den underliggende leiligheten, oppdaget en lekkasje fra kjøpers bad i august 2022. Dette var etter at kjøper allerede hadde reklamert over "fukt på bad" i e-post av 11.7.22. Lekkasjen ble behandlet av If Skadeforsikring, under bygningsforsikringen. Det ble innhentet en skaderapport fra K. datert 30.8.22, hvor det fremgikk at det drypper fra himling i bod fra etasjen over og at det var avdekket mugg. Mugg i himling talte for at lekkasjen hadde pågått en stund. Det ble opplyst at det tidligere hadde vært lekkasje fra badet over (kjøpers bad) i 2021, men at dette var utbedret uten at røropplegget ble berørt. Årsak til skade var lekkasje fra prisolrør som sannsynligvis skyldtes slitasje og alder.

Kjøper har opplyst om en ny lekkasje i september 2022. Det fremgikk av rapport fra rørlegger S. AS at lekkasjen skyldtes at nippelmuffe var dårlige hampet og ikke skrudd nok inn. Skaden ble stanset og midlertidig utbedret.

Kjøper har fremlagt rapport fra B. Takst, som var på befaring i september 2022. Det ble påvist at kjøkkenvask hadde sprekker og det ble anbefalt at vask og benkeplate ble skiftet. Det var også påvist at dørterskler var løse og falt av, samt at dør til innvendig bod var feilmontert. Det ble anbefalt å skifte låskasse og montere håndtak. Det var fremlagt kostnadskalkyle på kr 26 300 for de tre nevnte forholdene.

Det ble også fremlagt reklamasjonsrapport fra takstmann E. datert 29.3.23. Hva gjaldt taklekkasje i utvendig bod fremgikk det at boden var amatørmessig oppført, og at det var grunnleggende feil ved utførelsen. Kjøper hadde bruksrett til halvparten av boden, men reparasjonskalkylen medtok kostnad for reparasjon av hele boden. Døren til utvendig bod var også vurdert å være amatørmessig utført. Hva gjaldt stuevinduet fremgikk det at feilen skyldtes produksjonsfeil og hadde vært til stede siden vinduet ble montert i 2012.

Av rapporten fremgikk videre at arbeid som var utført på badet ved totalrenoveringen ikke kunne ha vært utført av fagfolk med tilstrekkelig fagkompetanse. Takstmannen konkluderte med at eksisterende kobberrør måtte byttes ut med rør-i-rør-anlegg. Det fremgikk at installering av nye rør-i-rør forutsatte at badet inkl. flislagte vegger måtte rives i sin helhet. Det ble videre lagt til grunn at det måtte etableres nye avløpsrør i bakken mellom tilbygget til badet og ut til fortauet utenfor boligen. Det fremgikk videre at kjøkkenvasken var utett, og det ble anbefalt å bytte ut vask og benkeplate.

Det ble fremlagt en kostnadskalkyle for de samlede avvikene.

Foretaket innhentet en skaderapport fra firma I. datert 7.6.23, som konkluderte med at kjøkkenvasken var tett, og krevde utbedring for kr 30 000 inkl. mva. Det ble påpekt at det var drenert rundt hele boligen, men at det var anbefalt å montere klemlist hvor grunnmursplasten var ført over terreng, til en estimert kostnad på kr 18 750 inkl. mva. Hva gjaldt utvendig bod og vinduer ble det vist til tiltak og kostnadene som var fremstilt i takstmann E.s rapport. Firma I. vurderte at badet var utbedret av K., og fungerte etter sin hensikt.

Kjøper har bemerket at kjøper ikke fikk informasjon om årsaken til lekkasje fra badet den 12.8.22, men først mottok rapporten den 12.10.22.

Kjøper har anført at boligen var mangelfull. Det ble i hovedsak vist til at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har også anført at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 478 137, i tillegg til kostnader til nødvendige tapsbegrensede tiltak på kr 4 962, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar for sprekk i kjøkkenvask med lekkasje, defekt låsemekanisme til vindu og stue og ufagmessighet ved lekkasje/fukt i utebod. Foretaket har bestridd mangelansvar for avvik ved badet. Det ble anført at selger ikke hadde brutt opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og heller ikke var grunnlag for mangelansvar etter avhl. § 3-2. Foretaket anførte videre at krav vedrørende badet var tapt på grunn av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøper hadde reklamert innen rimelig tid for feil ved bad, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet påpekte at kjøper allerede i juli 2022 hadde reklamert over "fukt på bad", og at det dermed ikke fremsto nødvendig å reklamere på nytt for øvrige feil ved badet. Sekretariatet kom videre til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på til sammen kr 332 750, etter fradrag for egenandelen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 332 750, etter fradrag for egenandelen.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg innsigelsen fra kjøper om at prisavslaget skulle vært satt høyere, men finner ikke grunnlag for å justere sekretariatets utmåling.

Nemnda registrerer ellers at det ikke har innkommet merknader fra foretakets side i etterkant av sekretariatets vurdering.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).