

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1093

27.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved avløp – el-billader – opplyst om "opplegg" til el-billader – risikoopplysninger (TG 2) – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1975 ble solgt for kr 6,15 mill., og overtatt av kjøper den 1.9.22. Ved salget ble vann- og avløpsledninger gitt "mørk" TG 2 som følge av at over halvparten av forventet levetid var passert. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann e.l. Selger opplyste videre at et firma hadde lagt inn nytt sikringsskap og "opplegg" til el-billader, og at "Det er lagt opp uttak for ladning av elbil i garasjen". Noen måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper tilstoppet avløp og avvik ved el-billader, og reklamerte til foretaket. Selger forklarte at de hadde fått tilbakeslag ved én anledning i 2017, og i den forbindelse ble sluket spylt med høytrykksspyler, slik at proppen løsnet. Det ble videre vist til at kjøper fikk se opplegget for el-billader på visning. Foretaket avslo kravet, og viste bl.a. til selgers forklaring og at det var gitt risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 30 688, samt forsinkelsesrente fra 5.4.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløp og el-billader, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1975.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1975. Selger opplyste om at det var oppdaget en ca. 2 cm sprekke i våtromsbelegget på gulvet på vaskerommet. Selger opplyste også om full oppussing av faglærte på bad/våtrom. Selger opplyste videre at membran ikke var skiftet på vaskerom og kjeller. Selger svarte "Nei" på spørsmål om det hadde vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk el.l. Selger svarte "Ja, kun av faglært" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid/kontroll på vann/avløp, og opplyste at vv-bereder og kraner var skiftet. På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, opplyste selger: "Ja, kun av faglært", at det forelå samsvarserklæring, og oppga:

C. Elektro har lagt inn nytt sikringsskap og opplegg til elbil lader. El-firma E. har lagt opp varme i gulv kjøkken og stue, samt varme i gulvet på bad, samt skiftet ut det meste av ledningsnett i huset.

Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til utført kontroll av el-anlegget. På spørsmål om selger hadde ladeanlegg/ladeboks for el-bil, svarte selger "Ja" og oppga:

Det er lagt opp uttak for ladning av elbil i garasjen. Arbeidet er utført av C. Elektro.

Selger opplyste for øvrig at garasjen var bygget sammen med naboen, og at de eide en halvpart hver.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk det at boligen var normalt godt vedlikeholdt og at det var foretatt flere oppgraderinger de siste årene. Om vaskerommet var det opplyst at alder var 2015, samt at overflater (vegger og himling) ble gitt TG 1. Overflater gulv fikk "mørk" TG 2, hvor det var opplyst om avvik i fallforhold, men at våtrommet fungerte med dette avviket. Det var under "Sluk, membran og tettesjikt" gitt TG 2 og opplyst om plastsluk fra byggeår under innredning. Sanitærutstyr og innredning, samt ventilasjon var gitt TG 1. Fukt og tilliggende konstruksjoner var gitt TG 0. Avløpsrør var gitt "mørk" TG 2, og det var opplyst om synlige avløpsrør av plast, det meste fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

El-anlegg ble gitt TG 1. Det var ikke behov for utbedringstiltak slik el-anlegget fungerte i dag, men ut ifra alder kunne skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det var opplyst om at det meste av el-anlegget var nytt fra 2015. Takstmannen anbefalte på generelt grunnlag en el-kontroll, da takstmannen ikke hadde spesiell kompetanse. Garasjen var ikke nærmere undersøkt eller tilstandsvurdert av takstmannen.

Boligen ble solgt for kr 6 150 000 ved kjøpekontrakt signert 30.5.22, og overtatt av kjøper den 1.9.22.

Kjøper oppdaget den 13.2.23 at det var vann på gulvet i kjeller og at avløpet hadde tilstoppet seg.

I rapport 13.2.23 fra T. AS fremgikk bl.a.:

T. AS ble kontaktet av kunden 13/02-23 om at det var vann på gulvet i kjeller og at avløpet hadde tilstoppet seg. Ved ankomst, så var det helt tydelig at det var et problem med avløpet. Utførende vakt rørlegger spylte avløpet der det ble gjort indikasjoner på at det var flere feil på avløpet under spyling.

Avløpet ble etter spyling gjennomført med kamera. Kamera avdekte da flere feil på avløpet, som gjenspeiler seg med hva rørlegger hadde følelsen av. Spylingen ble gjort fra ny plastledning i kjeller.

Der det viser seg at røret har vesentlige skader i en forgrening etter kapp/montering av avløpsrør.

Denne feilen ligger da 5 meter fra spylepunktet og er da innendørs i huset. Denne feilen er det som viser seg på kamera at det er det største problemet. Da henger det igjen papir i sprekker inne i plastrør, som gjør det lett for å feste seg. Rett utenfor husvegg var det også en setningsskade på rør, som medfører motfall, men denne feilen var ikke årsaken til forretningen denne gangen, men det anbefales at dette utbedres.

Anbefalt tiltak:

Reparere skade i forgrening under kjellergulv på 5 meter fra der man spylte i kjeller.. Må mulig meisles opp og byttes.

Den 10.3.23 opplevde kjøper at vaskerommet ble oversvømt. T. AS ble tilkalt på nytt, og foretok en ny rørspyling.

Det ble fremlagt faktura fra C. Elektro fra selgers eiertid, datert 19.8.15, på kr 33 703 for "Opplegg av ny kurs til garasje, utskiftning av sikringsskap, skift utelampe". Kjøper spurte C. Elektro den 21.3.23 om kjøper hadde ladeanlegg/ladeboks i garasjen ut fra kvitteringen som var vedlagt. C. Elektro opplyste samme dag at det ikke var lagt opp til lading av el-bil iht. det som sto på fakturaen.

Det ble også fremlagt SMS-korrespondanse mellom selger og kjøper fra mars 2023. Kjøper oppga at de hadde problemer med avløp, og selger forklarte at han hadde brukt en Kärcher til å spyle avløpet.

Det ble fremlagt kvittering 15.4.23 fra Coop på kr 5 712,90 for bl.a. en høytrykkspyler, og kundeoppgjørssrapport fra Fremtind Forsikring av 12.5.23 på kr 17 900 for rørleggerarbeid, etter fradrag for egenandel på kr 5 000. Kjøper opplyste at kostnad for utbedring fra T. AS ble dekket av husforsikringen utenom egenandelen.

Kjøper har forklart at de på overtakelsen spurte selger om hvor opplegg til el-billader var lokalisert i garasjen. Selger skal da ha fremvist en vanlig stikkontakt. På tidspunktet for overtakelsen eide ikke kjøper el-bil, og hadde derfor ikke kunnskap om hvordan en elbil-lader så ut.

Det ble fremlagt pristilbud fra elektriker J. AS av 29.3.23 på kr 19 975 for ladestasjon.

Ifølge foretaket har selger forklart at han hadde opplyst om alt han kjente til om el-billader i egenerklæringen. Selger opplyste at han ikke hadde hatt problemer med tilbakeslag eller tette rør i sin eiertid fra 1975, og frem til salget i 2022. I selgers eiertid hadde det ikke vært tilbakeslag av avløp, kloakk eller tilsvarende. Selger opplyste etter beste evne om alt han kjente til om nødvendig vedlikehold, rens og vask av sluk. Selger fikk tilbakeslag ved én anledning ved sluk til varmtvannstanken i 2017, og i den forbindelse ble sluket spylt med høytrykksspyler, slik at proppen løsnet.

Kjøper har påpekt at selger i telefonsamtale med kjøper etter avtaleinngåelsen eksplisitt opplyste at han spylte rørene for å vedlikeholde disse. Opplysningen om at selger jevnlig hadde spylt rørene var foranledningen til at kjøper sendte SMS til selger etter at rørene hadde tettet seg.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger innrømmet i SMS å ha opplevd tilbakeslag. En konkret opplysning om at selger hadde opplevd gjentagende tilbakeslag med en uavklart skadeårsak og skadeomfang, ville ha virket inn på kjøpet. Det var ikke påregnelig for kjøper å måtte spyle rørene jevnlig for å unngå at det tettet seg. Det var ved salget opplyst om ladeanlegg/ladeboks, men det viste seg etter overtakelsen at det ikke var montert uttak for lading av el-bil. Kjøper gikk til anskaffelse av el-bil en stund etter overtakelse av boligen, og det var først da kjøper ble oppmerksom på forholdet. Reklamasjonen var rettidig fremsatt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på kr 30 688, og forsinkelsesrente fra 5.4.24.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at selger hadde opplyst om alt han kjente til ved salget, og at opplysningen "opplegg til elbillader" viste til at det var utført tiltak som muliggjorde en fremtidig el-billader. Det var godt synlig at garasjen kun hadde stikkontakt hvor man kunne installere en el-billader. Foretaket har anført at det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det var heller ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om feil ved avløp, og foretaket viste til at selger ikke hadde plikt til å opplyse om alminnelige vedlikeholdsarbeider. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Hva gjaldt el-billader, kunne ikke sekretariatet se at det var dokumentert at det forelå en mangel. Hva gjaldt feil ved avløp, viste sekretariatet til at det var gitt risikopplysninger ved salget, og at forholdet hverken var upåregnelig eller kunne ha virket inn, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner for sin del ikke grunn til å gå inn på om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, all den tid nemnda uansett har kommet til at det samlet sett må sies å foreligge mangel etter avhl. § 3-2 for avvik ved el-billader og feil ved avløp. Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering av at opplysningene som ble gitt om dette i egenerklæringen hhv. "var uheldig/misvisende" (billader) og "fremstår uriktig" (avløp). Gitt de spørsmål og svar som er gitt i skjemaet har nemnda etter en konkret vurdering kommet til at det samlet sett må sies å foreligge et avvik fra hva kjøper i alminnelighet kunne forvente for disse to komponentene.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, kan nemnda ikke se at det har kommet konkrete merknader/innvendinger til kjøpers krav på kr 30 688. Med fradrag for egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd fastsettes prisavslaget derfor til kr 20 688.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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