

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1094

27.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – fukt- og råteskader på tak, lekkasjer, el-anlegg mv. – avvisning.

En bolig fra 1928 ble solgt for kr 6,3 mill. i mars 2022. Det ble opplyst at boligen opprinnelig var oppført som hytte, og deretter tilbygget og ombygget i 1978 og 1998. Selv om det ble utarbeidet en tilstandsrapport ved salget i 2022, ble det ved en feil inntatt en tilstandsrapport utarbeidet i 2021 i prospektet. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at boligen var normalt vedlikehold, men en rekke forhold ble gitt TG 2 med anbefalte utbedringer. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved boligens el-anlegg, vannbåren varme, bad, septiktank og tak. Kjøper anførte at forholdene utgjorde upåregnelige avvik, og at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde fått en rekke risikoopplysninger før salget. Videre anførte foretaket at det ikke var holdepunkter for at selger eller takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 185 938.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved el-anlegg, septiktank, vannbåren varme, bad og tak, 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 Vestland fylke oppført i 1928.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om "Meget romslig enebolig". Under "Oppvarming" var det opplyst om at ved ombygging i 1998 ble det lagt opp til vannbåren varme i betongdekket i 1. etasje og 2. etasje på nyere del. Dette var i dag i bruk ifølge selger. Under "Vei/vann/avløp" var det opplyst om privat kloakkledning til septik og "Tømming av septiktank annethvert år er inkludert i kommunale avgifter hvert kvartal".

Selv om det ved salget i 2022 ble utarbeidet en ny tilstandsrapport, var det ved en feil en tilstandsrapport fra 2021 som ble inntatt i prospektet. Kjøper mottok først senere tilstandsrapporten som hadde blitt utarbeidet i 2022.

I tilstandsrapporten datert 21.6.21 fremgikk bl.a. at boligen var oppført som hytte i 1928, tilbygget og ombygget i 1978 og 1998. Det var opplyst at en rekke egenskaper som f.eks. varmeisolasjon og ventilasjon m.m. er dårligere for bygninger fra 1928/1978/1998 enn bygninger oppført etter dagens krav. Boligen bar preg av normalt vedlikehold og var vurdert til å være i normal stand alder tatt i betraktning uten vesentlig behov for ekstraordinært vedlikehold/utbedringer utover det som var skrevet i rapporten.

Om takkonstruksjon var det opplyst om saltaksform med takspærre, sutaksplater og sutaksbord, samt "lukket takkonstruksjoner". I all hovedsak virket takkonstruksjonen å være i normal stand.

Det ble ikke registrert råte, fuktmerker eller treskadeinsekter på takkonstruksjonen. Det forelå ingen synlig svikt eller store skjevheter i konstruksjonene. Tilstandsgrad var 2 og satt pga. alder. Når det gjaldt taktekking, var det opplyst om betongtakstein, opplyst med normal tid før utskifting og omlegging på henholdsvis 10-40 år og 30-60 år. På befaringsdagen ble det ikke påvist sprekk eller ødelagt takstein på yttertak. Taket ble observert på bakkenivå. Tilstandsgrad 2 var satt pga. alder på takstein. Under "Renner, nedløp og beslag" var det opplyst at det var påregnelig med smålekkasjer i skjøter, men at det ikke var observert lekkasje eller brekkasje på takrenner eller nedløp på befaringsdagen. Det var normal slitasje på regnbord og vindskier. Det var opplyst om normal tid for utskifting og omlegging. TG 2 ble gitt pga. alder.

Om badet i 2. etasje var det opplyst at badet var fra 1998 ifølge tidligere rapport. Det var registrert fuktverdier rundt sluk etter at dusjen hadde vært i bruk tidligere på dagen. Ingen unormale fuktverdier var registrert utenfor dusjsone. Det var kommentert plastsluk med synlig membran i dusjsone, lokalt fall rundt sluk, og varierende fall ellers på gulvet. Det var opplyst om noe motfall ved dør til vaskerom. Det var opplyst om knust flis ved dør til soverom. Det var opplyst at slukbøtte bør renses regelmessig. TG 2 ble gitt pga. alder, knust flis og feil fall.

Under overflater i 1. etasje var det opplyst om noe misfarging på belegg i teknisk rom, samt noe rustmerker/renn på vegg bak vannboren varmesentral i teknisk rom.

VVS ble gitt TG 2 pga. alder, hvor det var opplyst om vannledninger av kobber og "rør i rør system". Avløpsledninger var av pvc og soilrør. Rør og avløpsledninger var vurdert til å fungere tilfredsstillende ved en enkel test. Vanntrykk var vurdert som tilfredsstillende. Ved visuell kontroll ble det ikke påvist lekkasje eller brekkasje. Det var opplyst om "4 stk. VVB i teknisk rom", 3 fra 1999 og 1 fra 2003.

Om el-anlegget var det bl.a. opplyst om sikringsskap på soverom i hoveddel og i gang. Det var opplyst at det ikke var registrert feil/mangler på el-anlegget, og at det ikke ble registrert varmgang i noen sikringer på befaringsdagen. På generelt grunnlag ble det anbefalt at alle eldre anlegg ble jevnlig kontrollert av autorisert elektriker. Takstmannen opplyste ikke å ha formell autorisasjon til å vurdere el-anlegg. Det var også opplyst om vannbåren varme i boligen. Det var klargjort anlegget for å legge vannbåren varme for loftet. Sentral for anlegget var i teknisk rom og i skap på vaskerom.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd der 3 år og 6 mnd. Selger opplyste ikke å kjenne til feil/arbeid på våtrommet. Selger kjente ikke til tilbakeslag av avløpsvann i sluk e.l., eller feil/utført arbeid/kontroll ved vann/avløp. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "Nei" med kommentaren:

Det er en liten lekkasje fra terrasse men det lekker bare ned i det fri.

Selger kjente ikke til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg, svarte selger "Ja, kun av faglært" og opplyste elektrikerfirma K. På spørsmål om hva som var gjort og når, svarte selger:

Det er nye sikringer i el skap. Montert ladestasjon. Det var gjort arbeid med å skille utleie del og hovedhus men det er tatt tilbake av elektrikerfirma B., men enkelt å skille ut igjen. Det var satt opp noen lys i garasjen men det var før min tid og vet ikke om dette er gjort av elektriker. Jeg har lagt opp ny kurs til garasje med 3 fase kobling samt vanlig kontakt med større sikring. Dette er utført av elektrikerfirma B. Skiftet spotter til led, elektrikerfirma B. Tid for hjem fikset øverste etasje og da ble det utført el arbeid men regner med at det er gjort av proffe med alle tillatelser.

Selger svarte "Ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring, og oppga navn på firma. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegg, og om kjennskap

til ufaglært arbeid.

Boligen ble solgt for kr 6,3 mill. ved kjøpekontrakt signert 12.3.22 og 22.3.22, og overtatt av kjøper den 13.5.22.

Kjøper fremla en faktura fra taktekkerfirma B. av 13.9.22 på kr 183 590 for nytt tak. Kjøper reklamerte deretter den 15.9.22 over feil ved tak, bad, vannbåren varme og el-anlegg.

Det ble fremlagt fakturaer fra taktekkerfirma B. av 22.9.22 for ekstraarbeid knyttet til råteskade/sopp og feil ved isolasjon på kr 66 781 og kr 4 899, samt faktura fra taktekkerfirma B. av 28.9.22 for tak på kr 200 000.

I skaderapport fra rørleggerfirma O. datert 9.12.22, fremgikk bl.a. at det "ble raskt oppdatert hull i koblings del (hylse) til sirkulasjon pumpen på oppsiden av pumpe. Ekspansjonskar var det ikke luft i så det forklarer trykk variasjonene og lekkasje fra sikkerhetsventil." Ekspansjonskar ble byttet og hylse på pumpe ble byttet. De startet opp anlegget og det så ut til å gå fint. Ekspansjonskar var ikke egnet til varmeanlegg. Anlegget så ikke fagmessig utført ut. Vannet i anlegget var veldig gromsete og kunne tette styreventiler. Dette var ikke i sammenheng med de arbeider firmaet hadde gjort på anlegget eller innmeldt skadeårsak. For bedre kvalitet av vannet måtte "det nok inn med filtere og flushing av anlegget".

I skaderapport fra entreprenørfirma K. av 8.12.22 ble det påpekt vannlekkasje ved varmeanlegg. I rapporten fremgikk bl.a. at:

Sannsynlig at tidligere eier har utført arbeider i ettertid ettersom anlegget ble tatt i bruk for 2 år siden. Anlegget ble opprinnelig lagt opp i 1998. (...) 4stk VVB i teknisk rom. 3 stk fra 1999 og over 20år. Det må gjøres vurdering av påfylling til varmeanlegg grunnet tilbakeslag og mulig forurensning av kaldtvann/drikkevann.

Etter befarings opplyste kjøper at anlegget var ute av drift og at det hadde oppstått enda en lekkasje i overgang mellom nedre del av pumpe og vannrør i begge ender. Dette var en sirkulasjonspumpe fra Biltrema med ukjent kvalitet. Det var også registrert lekkasje på anlegg til utleiedel av en annen årsak og hadde nok vært pågående siden kjøper overtok boligen. Reparasjonsbehovet var å utbedre overgang mellom rør og pumpe.

Det ble fremlagt tilbud fra rørleggerfirma B. av 2.2.23 for utførelse av bad på kr 225 136, kr 42 759 for el-arbeid på bad, og for røropplegg på kr 57 719. Samlet kostnad var på kr 325 614. Det ble også fremlagt tilbud fra entreprenørfirma M. av 13.3.23 på kr 115 093 for bl.a. graving rundt hus. Videre ble det fremlagt tilbud fra rørleggerfirma R. av 13.3.23 på kr 130 292 for utskiftning av slamutskiller.

I udatert e-post fra rørleggerfirma B. til kjøper fremgikk det at firmaet kunne levere bl.a. komplett styring til eksisterende fordelerstokker, trådløs termostater, sirkulasjonspumpe, filter, etc. for kr 143 705.

Foretaket har vedlagt rapport fra risikovurdering og sluttkontroll fra elektrikerfirma B. 22.10.21 vedrørende utvendig sikringsskap, samsvarserklæring datert 22.10.21, samsvarserklæring 18.1.22 for renovering "av sikringsskap til nye jordfeilautomater" og rapport fra risikovurdering og sluttkontroll 3.1.22 vedrørende nye automater i sikringsskap og "koblet Easy lader i garasje kunde skafet denne selv".

Salgsoppgaven fra forrige salg ble også fremlagt, og det ble vist til opplysninger i denne.

Kjøper opplyste 16.7.23 bl.a. vedrørende vannbåren varme at det var montert deler på anlegget som ikke hadde noen ting å gjøre på et slikt anlegg, bl.a. pumpen fra Biltrema, ekspansjonstanken og div. koblinger som kan føre til tilbakeslag i drikkevannet. Videre opplyste kjøper at anlegget var

tett flere steder, varmen kunne ikke justeres skikkelig, trykket forsvant og måtte etterfylles hver dag, lekk fra varmtvannsberedere, ujevn varme fra varmtvannsberedere, mikrobobleutskillere virket ikke slik de skulle, det manglet filtre på begge anleggene. Uttalelse fra rørlegger "har aldri sett så skittent vann i et sånt anlegg før", tydet på at anlegget aldri hadde blitt "flushet" og rensset før det ble tatt i bruk. Vannet i et slikt anlegg skulle være helt svart og ikke "rustent". Det var også brukt ekspansjonskar for kaldtvann på vannbåren varme til hoveddelen. Dette anlegget skulle ha et ekspansjonskar som tålte varme og ikke kaldtvann. Det fulgte også med en hel eske med deler og termostater og 2 koblinger til varmtvannsberederne. Termostatene ble forsøkt montert av selger og elektriker uten at de fikk dette til å virke. Det var heller ikke montert ekspansjonskar på hovedvannrøret. Kjøper fikk også en lekkasje i anlegget kort tid etter overtakelsen som ble dekket av Gjensidige, og rapporten deres viste også at anlegget var amatørmessig utført. Det var oppdaget en lekkasje med en syltynn stråle som har stått inn i veggen hvor rustvannet er avbildet i takstrappporten. Denne var utbedret pga. fare for større skader.

Kjøper skrev 12.4.24 til foretaket og viste bl.a. til at det ble lagt feil takstrappport i prospektet, en feil kjøper ikke så før papirene var signert. Kjøper fikk ettersendt nytt og oppdatert prospekt av megler.

Foretaket har opplyst at selger har bestridt at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger.

Kjøper har krevd dekning for pris for sjekk av det elektriske anlegget og utbedring av stikkontakter i stue på kr 9 964, ref. pristilbud fra elektrikerfirma M.

Kjøper har anført at boligen hadde en rekke mangler som følge av at boligen ikke var i tråd med avtalen, og ikke i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har for det første vist til feil ved boligens el-anlegg, ved at bl.a. stikkontaktene i stuen ikke var montert i samsvar med gjeldende krav. For det andre feil ved anlegget for vannbåren varme, hvor det forekom to vannlekkasjer. For det tredje feil ved septiktank, som måtte tømmes to ganger årlig og ifølge kjøper utbedres. For det fjerde feil ved bad, da badet ikke var tett. Til slutt feil ved tak, da taket led av fukt- og råteskader. I tillegg har kjøper anført at selger/takstmann ga mangelfulle og uriktige opplysninger om disse forholdene, da dette måtte være noe de var kjent med, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 185 938.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, og har særlig vist til at utbedringskostnadene var påregnelige i henhold til boligens alder, risikopplysninger gitt av selger/takstmann, og opplysningsbildet før salget, jf. avhl. § 3-2. Videre har foretaket anført at det ikke var noen dokumentert sammenheng mellom fremlagte pristilbud og dokumenterte skader, eller behov for å utføre arbeid. I tillegg har foretaket anført at det ikke foreligger holdepunkter for at selger eller takstmann har gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Til slutt, tilknyttet feilen ved taket, har foretaket anført at kjøper ikke har reklamert innen rimelig tid, og at avviket dermed ikke kunne gjøres gjeldende, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at det forelå mangler ved boligen etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke feil ved boligen, herunder fukt- og råteskader på tak, vannlekkasje, utett bad, feil ved el-anlegg og eldre septiktank. Det er anført at det foreligger mangler etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har krevd prisavslag med kr 1 185 938.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er dokumentert mangler i saken.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling 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 (2015-2016) 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".

Med den bevissituasjon som foreligger i denne saken, har nemnda kommet til at den bør avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere alle de bevisspørsmål som saken reiser. Slik nemnda ser det, er det nødvendig med umiddelbar bevisførsel, hvor blant annet selger og de sakkyndige kan avgi forklaring, for at saken kan undergis en forsvarlig behandling. Det er også avgjørende for mangelsvurderingen å få bedre belyst om tilstandsrapportene oppfyller kravene etter ny forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), i kraft fra 1.1.2022.

Nemnda er følgelig kommet til at saken må avvises.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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