

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-196

28.2.2024

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

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

Flere forhold – ikke-godkjent utleiedel – feil ved bad, drenering, støttemur, mv. – avvisning.

En enebolig med sokkelhybel oppført i 1947 ble solgt for kr 8,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.5.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst at boligen var registrert og godkjent som "112-enebolig med hybel/sokkelleilighet". Samtidig opplyste selger at det var fjernet dør mellom hybel og hovedenheten, og at dette ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke feil og mangler, herunder at utleiedelen ikke var godkjent som egen boenhet, samt feil ved bad, drenering, støttemur, tak, og fukt i kjeller. Kjøper mente at opplysningene om at boligen hadde utleiedel var uriktige, og at boligen ellers ikke var i forventet stand. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at reklamasjonene knyttet til utleiedelen og støttemuren var fremsatt for sent, og at boligen ellers var i opplyst og forventbar stand. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 663 410, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, takstutgifter kr 16 225, og tapte leieinntekter på kr 13 000 per måned, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ikke-godkjent utleiedel, og feil ved bad, drenering, støttemur, tak og fukt i kjellervegg, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tre-etasjes enebolig med sokkelhybel på Østlandet oppført i 1947.

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

Innholdsrik og oppusset enebolig med hybel (med egen inngang) + garasje – Tre uteplasser - Hage

(...)

INNHold

(...) - En svært innholdsrik og oppusset enebolig med hybel (med egen inngang) + garasje! Hoveddelen strekker seg over tre etasjer hvor 1.etasje består den svært romslige stuen og et delvis separat kjøkken som ligger fint plassert til i forhold til naturlig plassering av spisesone. Hovedsoverommet ligger også i etasjen, flott plassert i etasjen som det eneste soverommet i etasjen.

Videre har hoveddelen to badrom hvor begge badrom ble pusset opp i 2016 i regi av nåværende eier, plassert i 2.etasje og underetasjen.

Hybel delen har vært utleid for kr 13.000,- pr. mnd. Og nåværende leietagere har et ønske om å leie videre, om dette er ønskelig for neste eier. Sensurert leiekontrakt ligger vedlagt salgsoppgaven.

I hybel delen er det en åpen stue/kjøkkenløsning hvor kjøkkeninnredningen er fra 2016, satt inn i regi av nåværende eier. Det er to soverom hvor soverommene er plassert i hver sin ende av hybel delen.

Baderommet ble pusset opp i regi av nåværende eier.

(...)

FERDIGATTEST ELLER MIDL. BRUKSTILLATELSE

Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse datert den 31.08.1948 (...) Det foreligger innsendt tegning av tilbygg til (...) bygningsråd som ikke er datert.

Det er gjort endringer på rombruken etter siste innsendte tegninger:

Underetasje: Datidens arbeidsrom benyttes som stue/kjøkken. Det er søknadspliktig å bruke/endre et rom til varig opphold. Selger påtar seg ikke ansvaret med å bruke/endre rommet. Datidens kjøkken benyttes som soverom. Datidens rom/gang er gjort om til baderom hybeldel. Datidens rom/gang er gjort om til baderom hoveddel og trappen er flyttet. Datidens matrom/gang er gjort om til trimrom og gang (...)

I tilstandsrapporten ble det gitt bl.a. gitt følgende tilstandsgrader: "Takkonstruksjon/Loft (TG 2 mørk)", "rom under terreng (TG 2 mørk)", "våtrom 2. etasje > bad/wc overflater gulv (TG 2 mørk)", "våtrom 2. etasje > bad/wc Sluk, membran og tettesjikt (TG 2 mørk)", "våtrom 2. etasje > bad/wc Fukt i tilliggende konstruksjoner (TG 1)", "Kjeller > bad/vaskerom Overflater Gulv (TG 2 mørk)", "Kjeller > bad/vaskerom Sluk, membran og tettesjikt (TG 2 mørk)", "Kjeller > bad/vaskerom Fukt i tilliggende konstruksjoner (TGIU)", "Kjeller > bad/wc hybel Overflater Gulv (TG 2 mørk)", "Kjeller > bad/wc hybel Sluk, membran og tettesjikt (TG 2 mørk)", "Kjeller > bad/wc hybel Fukt i tilliggende konstruksjoner (TGIU)", "elektrisk anlegg (TG 1)", "drenering (TG 1)", "forstøtningsmur (TG 2 mørk)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde bl.a. informert om at arbeider på våtrom var utført dels faglært, dels ufaglært/egeninnsats/dugnad, at drengarbeider var utført av faglært, at boligen var registrert og godkjent som *"112-enebolig med hybel/sokkelleilighet"*, samt at det hadde blitt utført bruksendringer i underetasjen, herunder fjerning og lukking av dør mellom hybel og hovedenhet. Det sto videre at innredningen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene, men at selger ikke var kjent med manglende ferdigattest/brukstillatelse.

Boligen ble solgt for kr 8,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.5.22, og overtatt av kjøper den 26.8.22.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en rekke forhold. Det oppfattes at følgende forhold er en del av klagen:

- Avvik ved baderom (sluk, membran og jording)
- Utleiedel i kjeller (ikke godkjent som egen boenhet)
- Drenering (ikke drenert langs alle vegger)
- Andre forhold (støttemur, lufting av tak, fukt i kjellervegg)

Forholdene ble nærmere dokumentert ved sakkyndigrapporter utarbeidet av skadefirma P., Ing./tømrmester L., takstmann T.S., entreprenørfirma K., firma L.B, firma B. og takstmann K.S. Det ble også lagt frem pristilbud for baderom fra firma L. og e-post korrespondanse med elektrikerfirma R.E.

Kjøper har bl.a. uttalt følgende om utbedringskostnadene:

Klager har mottatt pristilbud pålydende kroner 1 249 410 for utbedring av badene. Det følger av rapporten til (Ing./tømrmester L.) at kostnad for drenering er kroner 100 000. Videre er det i rapporten til takstmann (...) ved (entreprenørfirma K.) estimert kostnad som utgjør kroner 70 000, men tilbudet inkluderer ikke etterisolering. Det fremsettes følgelig et krav om prisavslag på kroner 100 000 for utbedring av drenering og etterisolering. Ut fra reklamasjonsrapport datert 03.05.2023, utgjør kostnader for å utbedre mangel ved støttemur kroner 124 000.

(...)

Søknad om oppdeling av ny boenhet er estimert et sted mellom kroner 900 000 – 1 200 000. Estimert for å omgjøre dagens bruk til del av hovedboligen er estimert til kroner 225 000.

Foretaket var ikke enige i kjøpers fremstilling av utbedringskostnadene, og har bemerket at den minst kostnadsdrivende og mest hensiktsmessige løsningen knyttet til baderommene var løsningen skissert av firma B. Firma B. anslo utbedringskostnadene for bad til kr 162 000 inkl. mva.

Det ble lagt frem korrespondanse mellom selger og kommunen, som omhandlet boligens godkjenning. Det ble også lagt frem fakturaer fra skadefirma P., firma L.B. og takstmann K.S., samt faktura for egenandel under boligkjøperforsikringen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Det ble vist til at baderommene, dreneringen, etterisoleringsarbeidene og støttemurene var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente, samt at opplysningene om at boligen hadde godkjent utleiedel var objektivt uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 2 663 410. Kjøper har i tillegg krevd erstatning etter avhl. § 4-14 advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, takstutgifter på kr 16 225, samt tapte leieinntekter på kr 13 000 per måned i perioden fra overtakelsen og frem til sakens løsning. Kjøper krevde også forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at reklamasjonene knyttet til utleiedelen og støttemuren ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at boligen var i opplyst og forventbar tilstand, og til at selger ikke var kjent med forhold som det ikke ble informert om.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet konkluderte med at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold etter kjøp av en bolig oppført i 1947. Det er fremsatt krav om prisavslag oppad begrenset til kr 2 663 410, samt erstatning.

Nemnda har – i likhet med sekretariatet – kommet til at saken bør avises fra behandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d hvor det heter at en sak kan avvises dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. 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 (2015-16) 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 bevissspørsmål"*.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befarings- eller høre muntlige forklaringer.

Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel. Det vises særlig til at det er lagt frem flere og til dels svært sprikende, sakkyndigvurderinger. Videre er det i alle fall for enkelte av mangelspostene av betydning å få belyst kunnskapen til selger og selgers kontraktsmedhjelpere. Etter nemndas syn vil en muntlig og umiddelbar behandling for domstolene være klart bedre egnet til å avklare flere av spørsmålene saken reiser, noe som også kan være avgjørende for sakens utfall.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, er nemnda altså kommet til at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).