

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-380

6.5.2024

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

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

Flere forhold – uenighet om utbedringskostnader – avvisning.

En enebolig oppført i 2009/2014 ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill., og overtatt av kjøper den 17.7.20. Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en rekke forhold. Det ble anført at det var gitt manglende opplysninger, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det påregnelige. Foretaket erkjente mangelsansvar og utbetalte et beløp på kr 630 000 til kjøper. Kjøper opprettholdt sitt krav, og anførte at det i tillegg til det utbetalte beløpet, tilkom kostnader på ytterligere kr 1 733 523. Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av to ulike takstmenn, som var uenige om utbedringsmetode og utbedringskostnader. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 733 523, i tillegg til erstatning kr 50 000 for boutgifter, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av følgende forhold:

- Tilbakeslag og manglende fall på avløpsrør under huset
- Feil ved anlegg for vannbåren gulvvarme
- Manglende fundamentering av terrasse
- Manglende musesikring
- Fuktskade i utleiedel i underetasjen
- Feil og mangler ved badrom i 2. etasje
- Manglende tilkomst til loft
- Setninger utenfor kjellerleilighet
- Trekk fra vinduer i kjellerleilighet
- Feil og mangler ved utvendig trapp og terreng langs garasje

Twisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med utleiedel oppført i 2009/2014.

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

STANDARD

Svært innholdsrik og smakfull enebolig med utleieenhet i sokkeletasjen. Eiendommen har pent opparbeidede utearealer med asfaltert innkjørsel, gress, prydbusker og belegningsstein på gårdsplass.

(...) Hovedinngang via boligens hovedetasje hvor man kommer inn i en innbydende hall med fliser og vannbåren varme. Vannbåren varme er forøvrig i hele hovedetasje (...)

I tilstandsrapporten ble boligens tekniske verdi satt til kr 5,78 mill. etter et fradrag på kr 1,02 mill. (15 %). Tilstandsvurderte bygningsdeler ble gitt TG 1 og TG 2. Bl.a. ble VVS gitt TG 1, og det ble opplyst om vannrør i plast, avløpsrør og sluk i PVC, samt godt vanntrykk.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til tilbakeslag mv. hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

På vaskerommet ved to anledninger etter innflytting i 2014L ! Dette ble høytrykkspylt på grunn av oppsamling av grus i rørsystemet. Det har ikke vært noe problemer etter dette !

På spørsmål om kjennskap til feil ved/arbeid på/kontroll av vann/avløp opplyste selger at et navngitt firma hadde høytrykkspylt i 2014. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fukt mv. i underetasjen, samt på spørsmål om kjennskap til skadedyr, hadde selger krysset av "nei". På spørsmål om utført arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner hadde selger informert om bytte av motor til ventilasjonsanlegget. På spørsmål om kontroll av el-anlegg eller andre installasjoner hadde selger informert om årlig kontroll av sentralfyr/el-kjele. Selger opplyste ellers om årlig vedlikehold av terrasse med oljeimpregnering ved ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,9 mill. og overtatt av kjøper den 17.7.20.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en rekke mangelsforhold:

- Tilbakeslag, manglende fall på avløpsrør under huset
- Feil ved anlegg for vannbåren gulvvarme
- Manglende fundamentering av terrasse
- Manglende musesikring
- Fuktskade i utleiedel i underetasjen
- Feil og mangler ved badrom i 2. etasje
- Manglende tilkomst til loft
- Setninger utenfor kjellerleilighet
- Trekk fra vinduer i kjellerleilighet
- Feil og mangler ved utvendig trapp og terreng langs garasje

Kjøper har forklart at det var en reklamasjonstvist mellom selger og tidligere salgsledd, og at tvisten gjaldt flere av sakens forhold. Salgsdokumenter fra selgers kjøp ble lagt frem.

Foretaket har erkjent mangelsansvar og fristilt et beløp på kr 630 000 til kjøper. Ifølge kjøper var en forutsetning for denne utbetalingen at den ikke var å anse som et forlik.

Ifølge kjøper var tvistens springende punkt valget mellom partiell og full utbedring av varmesystemet og avløpsrørene. Kjøper mente at det i tillegg til det utbetalte beløpet, påløp utbedringskostnader på ytterligere kr 1 733 523. Foretaket mente at det ikke var grunnlag for ytterligere utbetaling.

Forholdene ble nærmere dokumentert ved reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann E. og takstmann S. Takstmann E. og S. var uenige om utbedringsmetode og utbedringskostnader. Det ble lagt frem tilleggsuttalelser fra takstmann S. datert 23.9.22 og 26.5.23, samt fra takstmann E. datert 19.10.22, 21.8.23 og 3.10.23. I S. sin uttalelse av 26.5.23 ble det vist til en uttalelse fra N. Rørleggerforretning AS av 10.5.23.

Kjøper har forklart at takstmann E. laget en reklamasjonsrapport i 2015 som gjaldt de samme manglene som denne saken omhandlet, og at E. da konkluderte likt med de fagkyndige vurderingene som E. nå var uenig i. I uttalelse datert 3.10.23 skrev takstmann E. at han ikke på noe tidspunkt hadde endret vurderingene sine.

Det ble videre fremlagt en uttalelse fra selger datert 29.9.20, pristilbud fra N. Rørleggerforretning AS, F. og M. AS og B. AS, faktura fra N. Rørleggerforretning AS, uttalelser fra tidligere leieboere, nåværende leieboere, kjøpers foreldre, korrespondanse med megleren og mellom partene, forklaringer fra kjøper og diverse bilder.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, og at mangelsspørsmålet ikke var omtvistet da foretaket hadde erkjent ansvar. Det ble vist til at utbedringskostnadene skissert av takstmann E. ikke kunne legges til grunn. Kjøper mente at foretakets anførte utbedringstilbud var uforpliktende og illusorisk.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for de resterende utbedringskostnadene på kr 1 733 523, erstatning etter avhl. § 4-14 for leie av midlertidig bosted på kr 50 000, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper ikke hadde krav på ytterligere prisavslag eller erstatning ut over det allerede utbetalte beløpet. Foretaket viste til at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden måtte legges til grunn, og at kjøper hadde fått prisavslag i tråd med dette.

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

Sekretariatet har kommet til at saken bør avvises etter vedtektenes pkt. 4.1 bokstav d, og har bl.a. vist til følgende:

Det sentrale tvistepunktet i saken er hvilke utbedringstiltak og utbedringskostnader som skal legges til grunn. Sakens bygningssakkyndige er vidt uenige om dette, og har beskyldt hverandre for manglende kompetanse og uavhengighet. Hvem som har rett, vil ha svært stor betydning for omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Sekretariatet har i likhet med nemnda ikke byggteknisk kompetanse, og vi har heller ikke anledning til å avhøre de bygningssakkyndige. Når saken ellers er såpass omfattende og krevende som den er, vurderer vi ikke en rent skriftlig saksbehandlingsform som forsvarlig.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Avstanden mellom partene er stor, både når det gjelder krav og begrunnelse. Konfliktnivået fremstår relativt høyt, og kjøpers nemndsansmodning har ikke i nevneverdig grad bidratt til å underbygge påstanden om at foretakets foreslåtte utbedringsmetode er uforsvarlig og/eller ikke kan gjennomføres. I motsetning til hva som fremkommer av nemndsansmodningen, klarer nemnda ikke å se at takstmann E. gjennom sin tilnærming og begrunnelse bl.a. i e-post av 3.10.23 har foreslått noe som kan karakteriseres som "*illusorisk eller usannsynlig*". Nemndas skriftlige saksbehandling har klare begrensninger, og i en sak som dette vil det fremstå uforsvarlig å treffe en konklusjon i den ene eller andre retningen. Saken blir derfor å avvise.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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