

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-885

2.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En leilighet oppført i 1968 ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt signert 26.6.23. Det ble opplyst om gjennomgående god og moderne stand, samt oppussing i 2021. I tilstandsrapporten ble de fleste av boligens vurderingspunkter gitt TG 1, og det ble ikke opplyst om feil eller mangler i egenerklæringen. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en lang rekke forhold, bl.a. feil ved el-anlegg, bad, kondens, kjøkkeninnredning, mv. Kjøper anførte at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det kun var tale om alminnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet oppført i 1968.

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

- Gjennomgående god og moderne standard
- (...)
- Nytt kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Pent flislagt baderom

Det ble videre opplyst om følgende moderniseringer og påkostninger:

Kjøkken fra 2021. Alle rommene bortsett fra bad ble pusset opp i 2021.

Om boligens standard ble det opplyst følgende:

Leiligheten ligger i første etasje i e[n] firemannsbolig. Bygget ble renoverert og seksjonert i 2010. Leiligheten har to gode soverom og en stor stue med åpen kjøkkenløsning. Fin planløsning. Leiligheten holder en gjennomgående god og moderne standard.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderobeskap eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Hele bygget ble renoveret i 2005. Kjøkken fra 2021. Alle rommene bortsett fra bad ble pusset opp i 2021.

"Vinduer/dører" fikk TG 1, og det ble opplyst at boligen har "trekarmsvinduer med 2-lags glass", samt "isolert ytterdør" som fungerte normalt. Takstmann svarte videre bekreftende på spørsmål om det var gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår, og bemerket at det "registreres datostempling 2005". Det ble gitt følgende totalvurdering:

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremsto i god stand.

Badets overflater fikk TG 1, og det ble bemerket at "badet er fra 2005 ifølge tidligere salgsdokumenter". Det ble gitt følgende totalvurdering: Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Sanitært utstyr (skader vanntrykk, avrenning) fikk TG 1, og det ble bemerket:

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Boligens kjøkken fikk TG 1, og følgende beskrivelse av innredningen ble inntatt:

Innredningen fra 2021 består av over- og underskap med folierte fronter og skrog. Laminat benkepate med nedsenket oppvaskkum og platetopp. Integrerte hvitevarer ble ikke testet. Vannrør av kobber, plastavløp, røropplegg for oppvaskmaskin. Ingen lekkasjer ble avdekket.

Om kjøkkenet ble det gitt følgende totalvurdering:

Innredningen fremstår i god stand uten skader.

I tillegg ble det foretatt en forenklet vurdering av boligens elektriske anlegg uten at det ble gitt noen tilstandsgrad. Det ble opplyst om at det etter byggeår var blitt "byttet strømmåler" og "lagt varme i samtlige gulv", og at det foreligger "dokumentasjon på gulvvarme" og "samsvarserklæring på målerbytte". Det ble ikke anbefalt noen tiltak eller ytterligere undersøkelser.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, og selger bekreftet å ha bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til "feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader", svarte selger "Nei". Selger svarte videre "Nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)", og på spørsmål "om det var utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)".

Boligen ble solgt for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt signert 26.6.23 med overtakelse avtalt 1.8.23

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke avvik ved boligen. De påberopte forholdene ble dokumentert ved rapport fra takseringsfirma datert 22.9.23:

Bad

(...)

PÅVIST AVVIK:

- 1: Ødelagt magnetlist/pakningslist i nedre del av dører på dusjhjørnet. Ødelagt lengde ca 7-12cm.
- 2: Fuktskader på skrogsider servantskap. Svelling i sponplate kjerne skrogsider, løsnet laminat folie. Fuktskader i nedre del dører.

3: Ikke rengjort sluk før overtagelse. Sluk var svært skitten.

4: Vindu er ikke av 2 lag isolerglass slik det er beskrevet i takstrapport. Vinduet er av typen koblet, og har ikke isolerglass. I tillegg kan ikke vindu åpnes. Vindu er malt fast på utside.

KONSEKVENNS:

1: Ved dusjing vil det kunne presses ut vann i oppstått sprekk mellom dusjdører.

2: Skap er ødelagt.

3: Måtte rengjøres øyeblikkelig.

4: Dårligere isolasjonsevne på vindu. Vindu lar seg ikke åpne.

KONKLUSJON: Dusjhjørne var ikke i forventet tilstand. Servantskap er skadet. Sanitærutstyr skulle ihht NS 3600:2018 ha hatt TG 2. Det er gitt en generell TG 1 som totalvurdering av sanitær utstyr og ventilasjon i tilstandsrapport. I NS 3600:2018 pkt 1.6 Sanitærutstyr beskrives blant annet følgende kontroll pkt: Sjekk for riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. For TG 0 må det ikke være over 5 år gammelt, og ha ingen avvik eller skader. For TG 1 beskrives følgende: Som TG 0, men eldre enn 5 år. normal bruksslitasje. For TG 2 beskrives blant annet slik: Riss eller avskalling i sanitærutstyr. Svelling og avflassing på innredning.

Badevindu er ikke slik som beskrevet i takstrapport, og det lar seg ikke åpne. Vinduet må utbedres, må skiftes for å få forventet isolasjonsverdi med 2-lags isolerglass.

Kjøkkeninnredning

(...)

AVVIK: Det er påvist manglende lufting i forbindelse med kjøle/frysenskap.

KONSEKVENNS: Det skal være luftemuligheter under og over innebygde slike skap, dette for å unngå overoppheting og forkorting av forventet levetid på kjøl/frys.

KONKLUSJON: Det må etableres lufting over og under kjøl/frysenskap.

Luft/luft varmepumpe

AVVIK:

1: Manglende renhold før overtagelse. Filter var ikke rengjort.

2: Malingsflekker på varmepumpens overflate.

KONSEKVENNS:

1: Dårligere inneluft, svekkelse funksjon på pumpe.

2: Visuelt ikke pent med malingsflekker

KONKLUSJON:

1: Filter på varmepumpe må rengjøres.

2: Malingsflekker må fjernes.

Elektrisk anlegg.

(...)

Det er etter overtakelse blitt utført en el-kontroll av elektrikerfirma den 09.08.23.

AVVIK OG KONSEKVENNS beskrevet av elektrikerfirma.

1: Termostater, brytere, dimmere og stikkontakter er malt over, dette gjelder alle bryterpanel og brytere unntatt på bad. Gjelder på stue, kjøkken og soverom.

- Det går ikke å justere termostater pga maling, det går heller ikke å se om de er av eller på og hva de er innstilt på.

- Dimmer-hjul til dimmer i gang og kjøkken er knekt på innsiden, og har derfor svekket funksjon, og er løs.

- Stikkontaktens jording er malt over, og derfor isolert slik at utstyr man plugges inn ikke er kontakt med jord.

- Kabler på soverom er ikke festet, og lys-bryter er løs.

- Deksel til en stikkontakt på soverom mangler.

- Kabler på stue har ikke godkjent forleggings metode, de er lagt bak listverk uten rør.

KONKLUSJON:

Det er nødvendig med utbedring av det elektriske anlegget. Ledninger må festes, brytere, dimmere og stikkontakter som er overmalt må skiftes. Det elektriske anlegget er blitt utbedret av firma etter kjøpers bestilling etter overtakelse. Flere påviste avvik antas å ha vært godt synlige ved takstmannens tilstands befaring. Det skulle ha vært beskrevet i rapporten.

Manglende gulv listverk på soverom 2, 8,7m²

(...)

INNMELDT AVVIK: Det mangler gulvlister på soverom. Str 2,71m x3,21m= 8,7m². Gulvlister mangler. Sprekker mellom laminat/parkettgulv og vegg. Kjøper opplyser at det manglet listverk på soverom, det er bekreftet med bilder tatt etter overtakelse. Under befaring var det ikke påvist listverk her.

KONSEKVENNS: Visuelt ikke pent, synlig sprekk som samler støv og skitt.

KONKLUSJON:

Gulvlister må monteres for p skjule sprekk mellom laminat/parkettgulv. Det forventes at alle primære rom er tilstrekkelig belistet.

Ytterdør.

(...)

INNMELDT AVVIK:

Ytterdør har overflate skade. Hakk i dør blad.

PÅVIST AVVIK:

1: Hakk i overflate.

2: Utett ytterdør, luftlekkasje i øvre venstre hjørne. Lys slipper inn her når dør er lukket.

KONKLUSJON:

Dør må utbedres for å tilfredsstille TG1.

Ihht NS 3600:2018 skulle ytterdør ha hatt TG2 utfra skader på overflate og luftlekkasje.

Overflate soveroms vegg, (8,7m²)

(...)

INNMELDT AVVIK:

Skader i overflate, skader antas å ha vært skjult ved befaringer.

KONSEKVENNS:

Visuelt stygt.

KONKLUSJON: Skade må utbedres,. Vegg må males. Det antas skader har vært skjult av bilder etc ved befaringer. Derfor er det ikke registrert ved takstmannens befaring. Om det er bevist prøvd å skjule skader på vegg blir en påstand. Mulig at skade er dekket over av tidligere eier av bilde, og er blitt avglemt i ettertid. Og kom frem igjen ved utflytting.

Utbedringskostnadene ble samlet estimert til kr 71 375 inkl. mva. Dette omfattet kostnader for utbedring av det elektriske anlegget, jf. faktura fra elektrikerfirma datert 13.9.23.

Kjøper har opplyst om pristilbud for utbedring av downlights på kr 37 500 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger opplyst at hun ikke var kjent med forholdene det var reklamert over, foruten det som ble regnet som normal slitasje.

Kjøper har anført at det foreligger mangler ved boligen etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, herunder at takstrappporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget var mangelfull.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 108 875, krav om takstutgifter på kr 14 865, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangler etter de påberopte bestemmelsene i avhendingslova. Foretaket har bl.a. vist til at det kun var tale om alminnelig vedlikehold og at flere avvik ikke var tilstrekkelig dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets syn forelå det ikke avvik som var tilstrekkelige til å konstatere mangelansvar hverken ved el-anlegget, badet, kondens, varmepumpe, kjøkkeninnredning, eller skader på vegger, gulv, listverk og ytterdører, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangelansvar for selger for el-anlegget, badet, kondens, varmepumpe, kjøkkeninnredning, eller for skader på vegger, gulv, listverk og ytterdører.

Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda bemerker riktignok at avvikene for så vidt gjelder bad og vindu på bad ikke er i tråd med den tilstandsgraden som er gitt på dette punktet – TG 1. Ettersom den samlede utbedringskostnaden på dette punktet er opplyst å være i overkant av kr 30 000, samt at manglene etter sin art er av bagatellmessig karakter, har nemnda likevel kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7, jf. § 3-8, sett ikke kan anses oppfylt. Slik badet er presentert i salgsdokumentene og på bildene, bl.a. med 2005 som konkret angitt byggeår flere steder, har nemnda kommet til at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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