

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-947

22.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – parkett, blandebatteri, benkeplate, gasspeis, mv. – avvik under egenandel – avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7.

En leilighet ble solgt for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.11.22/5.11.22. Ved salget ble boligen markedsført som en leilighet hvor kjøper kunne "*flytte rett inn*". Overflater, pipe og ildsted, kjøkken (overflater og innredning) og vannledninger ble vurdert til TG 1. Takstmann bemerket imidlertid at parketten var "*slitt*". El-anlegget ble ikke vurdert (TG IU). Etter overtakelsen avdekket kjøper en ufagmessig rørtilkobling under kjøkkenbenken, manglende "Waterstop" på vaskemaskin, lekkasje fra blandebatteri/vask, slitt parkett, hakk/slitasje på benkeplate og skapdør, defekt gasspeis og defekte lysbrytere. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger, og at forholdene var upåregnelige. Kjøper anførte også at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til at forholdene var synlige, fremsto som påregnelig vedlikehold, og at flere av avvikene var udokumentert. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 76 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved røranlegg, parkett, manglende Waterstop, lekkasje fra blandebatteri, skade på benkeplate og skapdør, feil ved gasspeis, og lysbrytere, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet. Byggeåret er 2007.

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

Her kan man flytte rett inn (...)

Kjøkken:

Romslig åpen kjøkkenløsning med halvøy. Sigdal kjøkkeninnredning med praktisk sokkelskuff, Corian benkeplate med integrert Corian kum, integrert komfyr, induksjon platetopp og oppvaskmaskin (ny i 2021). Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ny tapet over kjøkkenet i 2022. Kjøleskapet følger med om ønskelig (Samsung nytt januar 2018).

(...)

Innvendige overflater:

Gulvflater: Eik parkettgulv i alle rom- slitt parkett.

(...)

Diverse:

- Innvendig har boligen malte glatte dører.

- Gasspeis i stue som både er dekorativ og varmer godt på kalde vinterdager.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Overflater TG 1:

Gulvflater: eik parketgulv i alle rom- slitt parkett.

Veggflater: maltte malte flater og noe tapet.

Innvendige tak: malt betong elementer. Takhøyde i stue- 2,42 meter.

(...)

Pipe og ildsted TG 1:

Gasspeis i stue

(...)

Oppvarming TG IU:

Det er vannbåren varme til radiatorer. Vannbåren varme på bad. Gasspeis i stue.

(...)

ÅPEN KJØKKENLØSNING

Overflater og innredning TG 1:

Sigdal kjøkkeninnredning, Corian benkeplate med integrert Corian kum, ventilator vifte, kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin (ny i 2021).

Vannledninger TG 1:

Leiligheten har plastrør/rør i rør system. Ikke fordelerskap. Stoppekran i skap på hovedbad.

(...)

Elektrisk anlegg TG IU:

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere. Tilstand er ikke vurdert, da takstmannen ikke har kompetanse på EL tilsyn

Branntekniske forhold TG 0:

Det er brannslukkingsutstyr og røykvarslere i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht.

forskriftskrav? Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav? Nei

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2017. Selger opplyser om å ha bodd i boligen siste 12 måneder. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til arbeider på vann/avløp, og på spørsmål om kjennskap til feil ved ildsted eller el-anlegg.

Boligen ble deretter solgt for kr 6 800 000 ved kjøpekontrakt signert den 4.11.22/5.11.22 og overtatt av kjøper den 14.1.23.

Kjøper har oppdaget diverse avvik og har i den forbindelse innhentet en befaringsrapport fra takstmann P., samt et pristilbud på sliping av gulv fra firma N. på kr 41 938.

Takstmann P. oppga bl.a. følgende i sin rapport:

1. Ufagmessig røranlegg i kjøkkenbenken

På kjøkkenet er det avdekket ufagmessige løsninger på røropplegget og det er benyttet teip i skjøtene på rørene.

(...)

Avløpsslangen fra vaskemaskinen var festet til avløpsrøret med et bånd. Her skulle det vært montert en slangeklemme (...) Dette har ikke forårsaket skader utover at det ikke var en fagmessig utførelse. Utbedringskostnaden inkl. materialer og reise anslås til kr. 3 500,- inkl. 25% mva. Prisen er forespurt på telefon og oppgitt av rørleggerfirma som jobber i (By).

(...)

2. Parkett- sprekker foran oppvaskbenk, lekkasje fra oppvaskmaskin + knirk.

Parketten var opplyst å være slitt, vannpåkjenning inngår også under slitasje. Kjøper har påkostet sliping og lakkering/overflatebehandling av parketten. Det er fortsatt synlige "tørkesprekker" flere steder inn mot oppvaskmaskin og kjøkkenbenk. Vi mener at dette kunne vært utbedret til fulle ved den slipejobben som kjøper har fått utført på gulvene.

(...)

Vi mener det er fullt ut mulig å utbedre "tørkesprekkene" i parketten med dertil egnede materialer og metoder. Knirken ved badedøra lar seg også ordne ved at feielista på terskelen demonteres og parketten kuttet, slik at den ikke ligger og gnikker mot terskelen, feielista monteres. Punktene ovenfor vurderes å kunne utføres til en rund sum av kr. 10 000,- inkl. mva. totalt inkl. materialer og reise.

3. Det er ikke montert Waterstop på oppvaskmaskin.

Slik vi ser det var det ikke krav til lekkasjesikring da denne oppvaskmaskinen ble byttet til ny. Men sterkt anbefalt.

Ved forespørsel til et rørleggerfirma generelt om hva det ville koste å montere en lekkasjesikring på en oppvaskmaskin fikk vi til svar: kr. 12 500,- inkl. 25% mva.

4. Kjøkken: Blandebatteri, benkeplate, dør i underskap.

Blandebatteriet: Det er slag i blandebattereiet ved stegning av vannet, grunnen til det er at det er en uttrekkbar tut, og slangen til den uttrekkbare tuten "slår" i rørt i selve kranen når vannet stenges. Dette anses ikke å være feil. Blandebatteriet lekker i hendelen, dette må utbedres.

(...)

Corian har bruksmerker samt en sprekk inn mot koketoppen.

Kjøkkenet var ved salget 15 år gammelt, og vi kan ikke se at de påpekte bruksmerker skulle være god nok grunn til at benkeplaten må skiftes.

(...)

Døra på underskapet under oppvaskkummen lukker ikke ordentlig på hengslene. Denne må justeres eventuelt at det byttes hengsler.

Blandebatteriet har lekkasje, dette lar seg reparere ved å etterstramme eller bytte ut deler. Arbeidet utføres av en rørlegger.

Benkeplaten har bruksmerker slik bildene viser. Hvis bruksmerkene etter 15 år skulle være av en slik karakter at de må utbedres, kan benkeplaten pusses opp/repareres hvis den er en Corian benkeplate. Dør underskap lukker ikke ordentlig på hengslene. Denne må justeres, eventuelt at det byttes hengsler.

Utbedring med pris, prisene er innhentet ved å ringe aktører i markedet i (By).

Blandebatteriet kan repareres av rørlegger og prisen anslås og være kr. 3 000,- inkl. mva. totalt inkl. reise og materialer.

Benkeplaten kan pusses opp/repareres hvis den er en Corian plate, dette vil koste ca. kr. 20 000,- inkl. mva.

Dør underskap kan justeres eventuelt at hengslene byttes. Prisen anslås til å være kr. 2 500,- inkl. mva. reise og materialer.

5. Gasspeis

Under vår befaring ble det påpekt at gasspeisen ikke lot seg tenne med fjernkontrollen. Det kom bare lyder fra peisen. Da vi ikke testet dette selv og ikke har bakgrunn for å kunne uttale oss i denne saken legger vi inn et utklipp fra en bruksanvisning fra nettet som angir hva som kan være problemet. Peisen var av merket Heat

& Glo.

Vi ringte også et firma i (By) som tar service på gasspeiser, de sier at: Hvis peisen ikke er fyrst i på en stund, for eksempel ikke i hele sommer, da vil de fleste peiser være vanskelig å tenne. Du må starte den mange ganger ja kanskje helt opp i 10 til 15 ganger før den tenner. Sånn er det bare. Hvis det skulle være nødvendig med assistanse fra en servicemann vil dette koste kr. 3 500,- + 25% mva. Dette om det så bare er å bytte batteriet i fjernkontrollen.

(...)

6. Lysbrytere/dimmere

Kjøper hadde problemer flere lysbrytere med dimmer på blant annet bad og soverom. Disse var byttet på vår befaring. Lyset hadde stått og blinket så de var bare nødt til å skifte disse.

(...)

Vi ringte et elektrikerfirma i (By) og fikk oppgitt at ved utskifting av 3 stk. lysbrytere med dimmer kunne det komme til å koste inntil kr. 10 000,- inkl. mva. og reise.

Utbedringskostnadene for samtlige forhold ble vurdert til totalt kr 65 875 inkl. mva.

Kjøper har anført at selgers takstmann ga uriktig tilstandsgrad ved salget, og viste til at flere bygningsdeler skulle ha fått TG 2, og ikke TG 1. Videre har kjøper anført at samtlige avvik var upåregnelige og at bruksslitasjen var større enn hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har også anført at boligen samlet sett hadde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 første ledd andre punktum. Kjøper anførte også at opplysningsplikten var misligholdt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt kravet, og anført at forhold som kjøper kjente eller måtte ha kjent til før salget ikke utgjorde mangler, jf. avhl. § 3-10. Når det gjaldt parketten kunne ikke foretaket se at forholdet var upåregnelig for kjøper da det ble opplyst om slitt parkett, jf. avhl. § 3-2. Når det gjaldt "waterstop" kunne ikke foretaket se at kjøper hadde noen forventning til at boligen hadde dette, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket har videre vist til at det ikke var noe krav til "waterstop". Foretaket har bestridt at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og anførte i tillegg at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Hva gjaldt avhl. § 3-9 første ledd andre punktum, kunne ikke foretaket se at bestemmelsen var relevant etter lovendringen. Når det gjaldt gasspeis og lysbrytere anså foretaket kravet som udokumentert. Hva gjaldt ufagmessig rørgjennomføring under kjøkkenvask erkjente foretaket at det kunne foreligge at avvik fra avtalt stand, men det ble anført at forholdet var kjøpers risiko, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. hva gjaldt parkettgulvet til at det ble opplyst om "slitt parkett" ved salget. Ufagmessig rørkobling var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2, men kostnadene til å utbedre forholdet var under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at sekretariatet i sin vurdering kom til at ingen av forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7, bortsett fra ufagmessig rørkobling, jf. avhl. § 3-2. Utbedringskostnadene var imidlertid under kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse for de enkelte forholdene. Nemnda har merket seg at nemndsansmodningen i det alt vesentlige retter seg mot avviket ved parketten og det forhold at denne ble gitt TG 1 i

tilstandsrapporten. Nemnda viser her til at det spesifikt ble opplyst om at parketten var "slitt", og at TG 1 som betegnelse også dekker mindre avvik og "normal slitasje", jf. forskrift til avhendingslova § 2-23 andre ledd. Funksjonsgraden til parketten synes intakt, og slitasjen virker å ha vært innenfor det nivå som TG 1 dekker.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).