

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-177

19.2.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – flere ulovligheter – el-anlegg – nabokonflikt – uriktig opplysning om bredbånd og årskort i alpinbakke? – defekt badestamp – reklamasjonsfristen – (tidl.) avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-10, 4-12 og 4-19.

En bolig fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 9,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.2.18. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over manglende bredbånd og kabel-tv, manglende årskort i nærliggende alpinbakke, defekt badestamp, feil ved el-anlegget, nabokonflikt, og flere ulovlige byggetiltak. Foretaket erkjente mangelsansvar for ulovlighetssaken, bortsett fra terrassen da det ble opplyst ved salget at denne ikke var godkjent. Utover dette har foretaket bestridt mangelsansvar, og bl.a. anført at det var reklamert for sent for manglende bredbånd/kabel-tv, årskort til alpinbakke, badestamp og el-anlegg. Når det gjaldt kjøpers påstand om en pågående nabokonflikt og eiendommens antatte verdiminus, kunne ikke foretaket se at kjøpers krav var dokumentert. Nemnda kom til at de ulovlige byggetiltakene utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 015 170, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende bredbånd og kabel-tv, uriktige opplysninger om gratis årskort til alpinbakke, defekt badestamp, avvik ved el-anlegg, nabokonflikt om tomtegrense, og manglende godkjenning av utførte byggetiltak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjon som en del av en enebolig oppført i 1984.

I salgsprospektet ble det opplyst om eiet tomt på 1691 kvm. Det fremgikk at boligen lå idyllisk til i grønne omgivelser, med marka og alpinbakke i nærområdet. Det ble opplyst at boligen hadde god standard, med innredet underetasje, stor terrasse på 60 kvm, og bl.a. utepeis og badestamp.

Videre ble det opplyst om bl.a. følgende:

[Adresse] ligger med ski inn/ut nærhet til [område], og X. Vinterpark har sendt ut skriv om gratis heiskort neste år for beboere.

(...)

Tekniske installasjoner:

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Enebolig med god standard.

Boligen er påkostet med bl.a. flislagt bad i 1 etasje, bereder, etterisolering av tak, takteking, diverse overflatebehandlinger, diverse gulv, kodelåser på ytterdører, deler av røropplegg, komfyr og platetopp i 1

etasje, kjøkken i underetasje, varmepumpe m.m.

Det ble opplyst i tilstandsrapporten at el-anlegg ikke var kontrollert, og at jevnlig kontroll av el-anlegg alltid var å anbefale.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1990. Selger opplyste at følgende arbeid på el-anlegget var utført av navngitt firma:

Sikringsskap. Tre fas til garasje ca. 2005. Tesla kurs til garasje. 2015

Selger svarte "Nei" på spørsmål om det foreligger samsvarserklæring, og på spørsmål om el-anlegget var kontrollert. Selger opplyste videre om bygging av terrasse, og svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse/ferdigattest. Videre opplyste selger om "Felles vann med nabo på samme tomt".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 500 000 ved kjøpekontrakt signert den 12.2.18, og overtatt av kjøper den 30.4.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper en rekke avvik ved boligen. Kjøper reklamerte den 14.4.20 over manglende bredbånd og kabel-tv, manglende årskort til alpinbakke, defekt badestamp, avvik ved el-anlegget og en konflikt om tomtegrensen med naboen. Videre reklamerte kjøper den 11.10.20 og den 22.10.20 over flere ulovlige byggetiltak uten nødvendig tillatelse fra bygningsmyndigheten.

I rapport fra elektriker E. AS av 8.12.22 ble det påpekt en rekke feil, bl.a. påpekt avvik ved sikringslokk, kabelinnføringer, jordfeilbryter/jording, kabler/skjøteledning og manglende dokumentasjon. Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 80 750.

De ulovlige byggetiltakene ble rettet ved etterhåndsgodkjennelse i vedtak fra kommunen den 30.11.22.

Kjøper har redegjort for kostnader i forbindelse med søknadsprosessen på til sammen kr 168 520.

Når det gjaldt kabel-tv/bredbånd, manglende årskort, defekt badestamp og uklarhet om nabogrensen, ble det ikke fremlagt dokumentasjon fra kjøper. Kjøper har angitt følgende krav:

- Kabel-TV og bredbånd: kr 43 000
- Manglende årskort: kr 7 900
- Ikke-fungerende badestamp: kr 15 000
- Mangelfullt elektrisk anlegg: kr 80 750
- (...)
- Uavklart og ikke-opplyst om nabokonflikt: kr 700 000

Foretaket har fremlagt selgers tilbakemelding:

Kabel-tv og bredbånd

1. For oss som bodde der var adsl bredbåndet vårt bredbånd. Vi hadde Riks TV grunnet båt og hytte, men for noen år tilbake delte vi kabel med naboen.

Gratis årskort i alpinanlegget

2. Vi hadde i mange år gratis årskort i anlegget og ble ikke informert om at dette skulle opphøre. Alt vi trengte var å ta med rundskrivet til heishuset og si at vi bodde i [Adresse]. Dette var pga. en kompensasjon for støy fra snøproduksjon. Synd om vinterparken har trukket seg fra dette nå.

Badestamp på terrassen

3. Det stemmer at det ble opplyst at den ikke hadde vert i bruk på en stund. Og det ble opplyst at jeg brukte et firma som het S. i [Sted] som leverandør og at jeg anbefalte ny eier å ta kontakt med dem eller et annet bassengfirma for å gå over anlegget.

Gjennomgående mangler vedr. boligens elektriske anlegg

4. Jeg har snakket med tidligere eier av B i dag. (Avviklet i 2004) B elektro A/S og N. A/S har gjort de store elektriske forandringene i huset. De har søkt og byttet hovedinntaksikringer , montert terrassevarme og det elektriske anlegget til badestampen, det elektriske til hovedbad og kjøkken samt som beskrevet sikringsskap. N. A/S: Trefas til garasje , Tesla kurs og LED belysning inngang u.etg. og bad. Nå er dette veldig mange år siden så det kan hende jeg blander sammen hvem som gjorde hva. Nå er det sånn at elektroinstallatører har 5 års oppbevaringsplikt og det meste av arbeidene er foreldet. [Boligen] er bygget i 1984. Når det gjelder sikring til oppvaskmaskin har ikke vi oppfattet dette som noe problem for oss.

Når det gjaldt forhold på nabotomten, forklarte selger at han aldri hadde sett på dette som en tvist, og omtalte fordeling av tomten for bl.a. bygging av terrasse, plassering av septiktank og et gjerde.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og har vist til at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger om samtlige forhold. Kjøper viste bl.a. til den uavklarte konflikten med nabo om tomtedelingen og kjøpers terrasse. Kjøper har også vist til opplysninger som ble gitt på visning.

Kjøper har fremsatt et samlet krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 015 170.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper reklamerte for sent for manglende bredbånd og kabel-tv, årskort til alpinbakke, badestamp og el-anlegg, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har også bestridt at disse forholdene utgjorde en mangel. Foretaket har tilbakevist at selger var i en konflikt med naboen før salget, og bemerket at kjøpers krav var udokumentert. Hva gjaldt de ulovlige byggetiltakene har foretaket erkjent mangelsansvar for alle tiltak bortsett fra terrassen, da det ble opplyst om at denne var oppført ulovlig, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at ulovlighetssakene utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant ellers ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste i hovedsak til at det ikke var dokumentert eller sannsynliggjort at det ble gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger ved salget. Videre kom sekretariatet til at kjøper hadde reklamert for sent når det gjaldt manglende årskort i alpinbakke og defekt badestamp, jf. avhl. § 4-19, og det ble vist til at kjøper reklamerte først to år etter salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder reklamasjonen knyttet til manglende bredbånd og defekt badestamp, finner nemnda at kjøpers reklamasjon er fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet kom videre til at hva gjelder gratis årskort i alpinbakken, feil ved det elektriske anlegget og konflikt med naboen om tomtegrensen, er det ikke grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på disse punktene og tiltrer dets begrunnelse.

Kjøper har også reklamert over at det var gjort flere ulovlige byggetiltak på eiendommen, og på dette punktet har foretaket erkjent ansvar, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig i at det foreligger en mangel på disse punktene. Byggetiltakene/ulovlighetene er nå rettet ved at kjøper har fått etterhåndsgodkjennelse fra kommunen.

Kjøper har krav på prisavslag for retting av de ulovlige byggetiltakene, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Beløpet utgjør kr 168 520. Foretaket mener imidlertid at det må skje et skjønnsmessig fradrag da kjøper også har fått godkjent terrassen. Vi kan imidlertid ikke se at foretaket har spesifisert eller dokumentert hvilke merkostnader terrassen har påført saken, herunder påhviler denne anførselen foretakets bevisbyrde.

Vi bemerker videre at byggesaken i tillegg til terrassen omhandlet bruksendring av kjeller og loft til hoveddel, fasadeendringer, samt en støttemur. Hvilket betyr at terrassen kun utgjorde en mindre del av byggesaken.

Da det likevel er klart at kjøper ikke kan kreve prisavslag for retting av et ulovlig byggetiltak det ble opplyst om, har vi etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 165 000.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Kjøper tilkjennes følgelig prisavslag med kr 165 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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