

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-060

13.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Konstruksjonsfeil yttervegg – selgers kjennskap? – avhl. § 3-7.

Ved overtagelsen av en halvpart av en tomannsbolig fra 1964 i Nesodden kommune, som ble kjøpt for kr 5,56 mill., oppdaget kjøper fuktmerker på yttervegg i et soverom. Det viste seg at fuktmerkene skyldtes konstruksjonsfeil av vegg som lå mot terreng. Soverommet var blitt tilbygd i selgers eiertid. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til fuktmerkene, jf. avhl. § 3-7. Selskapet på sin side viste til at selger verken kjente eller burde ha kjent til fuktmerkene. Nemnda kom til at det ikke forelå mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 81.750 inkl. mva., forsinkelsesrente fra den 27.10.15.

Saksfremstilling

Saken gjelder Protector's forståelse av avhl. § 3-7 knyttet til fuktskader i vegg på soverom.

Faktum

Den aktuelle eiendommen, en halvpart av en tomannsbolig fra 1964 i Nesodden kommune, ble markedsført i prospektet som meget pen med en sentral beliggenhet. Prisantydning var kr 4,8 mill. I prospektet ble det opplyst at boligen var blitt tilbygget i 2009.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. I taksten ble det opplyst at det var soverom i tilbygd del fra 2009. Det ble gjort fradrag i taksten for elde og slitasje på kr 760.000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2007. Selger opplyste at K hadde lagd ny takterrasse i forbindelse med tilbygg i 2009.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 5,56 mill. ved kjøpekontrakt datert den 11.3.15. Overtagelse fant sted den 20.7.15.

På overtagelsen ble det oppdaget fuktmerker på vegg i soverommet i tilbygget. Dette ble avmerket i overtagelsesprotokollen. Kjøper holdt tilbake kr 100.000.

Kjøper innhentet en skaderapport fra E. Det ble antatt at fukten i vegg kunne komme fra utvendig terreng som hadde fall mot vegg, fra grunnen eller ned langs vegg fra den overliggende terrassen. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 81.750 inkl. mva.

Kjøper reklamerte til selskapet, men det er ikke dokumentert når dette skjedde.

Selger har bestridt kjennskap til fuktskaden.

Kjøper brakte saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda ved klage datert den 4.12.15.

Kjøpers rettshjelpsforsikring innhentet en ny skaderapport fra takstingeniør H. H antok at skadeårsaken var feil oppbygging av veggen mot terreng og at fuktskadene var kondensskader. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 87.800 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger kjente eller måtte ha kjent til fukt i den aktuelle veggen. I klagen ble det bemerket at skaden ikke hadde oppstått plutselig, men hadde utviklet seg over tid.

Det ble krevd prisavslag lik utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra den 27.10.15.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger verken kjente eller burde ha kjent til fuktskaden.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er et vilkår for mangel etter avhl. § 3-7 at selgeren kjente eller må ha kjent til fuktproblemet i veggen før salget. Etter nemndas praksis må det foreligge klare holdepunkter for slik kunnskap. Det er ikke tilstrekkelig at selgeren burde ha visst om forholdet. Nemnda finner ikke at sakens opplysninger gir avgjørende holdepunkter for at selgeren før salget hadde slik kunnskap om fuktproblemet som § 3-7 krever.

Andre grunnlag for mangel enn § 3-7 er ikke aktuelle i saken. Kjøperen kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.