

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-113

8.3.2017

AmTrust Europe Limited

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

Råteskader og sprekker i gulv – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Horten kommune oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 5.350.000, og overtatt av kjøper den 22.11.15. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst om at varmepumpen hadde hatt en utbedret feil i 2014. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var fuktskader i gulvet samme sted hvor det hadde rent vann fra varmepumpen på tidspunktet da denne hadde sviktet. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at det som en følge av skaden fra varmepumpen hadde oppstått en ikke utbedret vannskade på gulvet. Videre anførte kjøper at det var sprekker i parkettgulvet som selger skulle ha opplyst om. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til at skaden på varmepumpen hadde medført fuktskader i gulvet foruten hva som uansett var synlig på visning og ved overtakelse. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 104.679.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om råteskader og sprekker i parkettgulv utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 5.350.000 ved kjøpekontrakt 16.6.15. Overtakelse var den 22.11.15.

Boligen var opplyst oppført i 1970. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst at boligen hadde hatt defekt kondenspumpe i varmepumpe som ble utbedret i 2014.

Etter overtakelsen foretok kjøper undersøkelser av boligen i forbindelse med skadedyr, og avdekket da fuktskader og mugg i gulvet på soverommet i første etasje som håndverker mente kunne stamme fra boligens varmepumpe. I tillegg ble det avdekket sprekker i parketten under varmepumpen. Det ble deretter utarbeidet skadetakst fra takstmann, hvor utbedringskostnadene ble anslått til kr 104.679.

I etterfølgende korrespondanse mellom kjøper og selger fremkom det at selger hadde hatt en forsikringssak som følge av lekkasjen fra varmepumpen. Selger fikk i den forbindelse i tillegg til å utbedre varmepumpen, også utbetalt et mindre kontantoppgjør for å bytte ut noen parkettbord under varmepumpen. Selger foretok imidlertid ingen utbedring av parketten.

Kjøper har anført opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ifølge kjøpers påstand kjennskap til en tidligere vannskade som ikke var utbedret, herunder sprekke i parkett. Kjøper anførte at det var en stor forskjell på selgers opplysning om at det hadde vært utbedring av kondenspumpe, og en faktisk vannskade, da feil ved kondenspumpe ikke nødvendigvis medførte vannskade. Kjøper avviste at sprekke i gulvet var synlige på visning og overtakelse slik selskapet har vist til.

Kjøper krevde prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd på kr 104.679, samt forsinkelsesrente.

Selskapet avviste at selger hadde kjent til andre gulvskader enn de synlige sprekkene i gulvet, jf. avhl. § 3-7. Sprekkene var klart synlige både på visning og overtakelse og kjøpers reklamasjon rundt dette forholdet var i alle tilfelle fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19. Selger hadde opplyst om at varmepumpen hadde blitt utbedret og når sprekkene var åpenbart synlige, kunne ikke selskapet se at det forelå ytterligere opplysninger som selger skulle ha videreformidlet kjøper, utover hva som ble gjort i egenerklæringen. Den vannskaden kjøper siktet til, var kun et råd kjøper fikk om å bytte noen gulvbord, det viste seg imidlertid at gulvtypen ikke lenger var mulig å fremskaffe og selger anså ikke forholdet som noen reell feil. Selger hadde ikke kjennskap til at det var underliggende fuktskader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene.

Selger har forut for salget opplyst i egenerklæringen at det har vært foretatt utbedring av varmepumpen, men har for øvrig fremholdt at han ikke var kjent med vannskaden. Nemnda finner det ut fra sakens opplysninger ikke sannsynliggjort at selger kjente til muggskadene som vannskaden fra varmepumpen medførte. Nemnda finner følgelig ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hvorvidt de nevnte sprekkene i parketten var synlige under visningen, finner nemnda det ikke nødvendig å ta stilling til. Nemnda kan uansett ikke se at selgers opplysningsplikt strekker seg lenger enn at han eventuelt skulle ha opplyst om de nå avdekkede sprekkene i parketten. Slik sprekkene fremstår, kan nemnda uansett ikke se at en eventuell utelatt opplysning på dette punktet har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.