

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-208

24.4.2017

Protector Forsikring ASA

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

Kondens – konstruksjonsfeil – selgers kjennskap – avhl. § 3-7.

4,5 måned etter overtakelsen av en enebolig fra 1990 i Lier kommune, som ble kjøpt for kr 6,4 mill., oppdaget kjøper vanndråper i himlingen i 1. etasje. Det viste seg at vannet kom fra et takvindu i 2. etasje, hvor konstruksjonen rundt vinduet var feilkonstruert. Dette resulterte i kondens. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger måtte ha kjent til problemet. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjent til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 59.160, inkludert takstutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder Protector forståelse av avhl. § 3-7 i forbindelse med krav om prisavslag som en følge av kondens fra vindu.

Den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1990 i Lier kommune, ble fremstilt i salgsprospektet som svært godt vedlikeholdt med en gjennomgående god standard.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1990. Selger svarte "nei" både på selskapets spørsmål om kjennskap til råteskader og utettheter.

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at boligen bar preg av gode materialer, gode produkter og fagmessig god utførelse. Det ble videre opplyst at det var to takvinduer av typen Velux. Takkonstruksjonen fikk tilstandsgrad 1. Undertaket var ikke besiktiget grunnet manglende tilgang.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert den 14.5.15. Overtagelse fant sted den 31.8.15.

Ifølge kjøper ble det oppdaget vann i himlingen på badet i 1. etasje i januar 2016, og kjøper reklamerte til selskapet den 1.2.16.

Kjøper innhentet en skaderapport, hvor det ble konkludert med at årsaken til vannet i taket på badet i 1. etasje var kondensering fra takvindu på bad i 2. etasje. Dette skyldtes at det ikke var etablert kryssløfting av takkonstruksjonen rundt takvinduet. Takstmannen opplyste at rust på spiker i panelen i taket på badet i 1. etasje indikerte at det hadde kommet fukt over lengre tid. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 50.375 inkl. mva., i tillegg til kostnader for takstrapport på kr 8.785.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger måtte ha kjent til forholdet på bakgrunn av rust på spiker samt fuktmerker i himlingen på badet i 1. etasje.

Kjøper har krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 59.160 medregnet takstutgiftene, jf. avhl. § 4-12. Subsidiært har kjøperne krevd takstutgiftene dekket som erstatning, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger ikke hadde lagt merke til verken drypp fra himling eller rusten spiker. For det tilfelle at forholdet skulle vært synlig for selger, anførte selskapet at det var reklamert for sent da kjøperne først reklamerte 4,5 måned etter overtagelse, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om selgeren før salget kjente eller må ha kjent til problemet med kondens, med den virkning at det kan foreligge mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Selgeren benekter å ha kjent til dette. Nemnda vil bemerke at anvendelse av avhl. § 3-7 krever klare holdepunkter for at selgeren må ha kjent til forholdet. De holdepunktene for kunnskap som kjøperne anfører, er rust på en spiker og fuktmerker i himlingen. Slik disse er beskrevet i sakens dokumenter, kan ikke nemnda konkludere med at selgeren må ha kjent til problemet før salget. Kjøperne kan etter dette ikke gis medhold i saken.

Det er ikke nødvendig for nemnda å gå inn på spørsmålet om kjøperne har reklamert i tide etter avhl. § 4-19.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).