

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-242

23.5.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved svømmebasseng — solforhold — forbehold ved budgivning — selgerforpliktelse — avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, og 4-12.

En enebolig i Skien kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.12.14. I prospektet ble det opplyst om meget gode solforhold. I kjøpers bud ble det tatt forbehold knyttet til bl.a. solforhold og bassengets tilstand. Selger godtok budet. Kjøper reklamerte i ettertid på bl.a. feil ved basseng og solforhold, og anførte mangelfulle/uriktige opplysninger. Selskapet avviste ansvar og anførte at feilene falt utenfor forsikringsdekningen, og at det uansett ikke forelå mangel. Nemnda kom til at uriktig opplysning om solforhold utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader basseng kr 236.489, verdiforringelse for solforhold mellom kr 160.000 og kr 320.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav mot selgers eierskifteforsikring som en følge av feil ved svømmebasseng og uriktig opplysning om solforhold.

Selskapet har tidligere utbetalt kr 250.000 som minnelig løsning for andre mangelsforhold.

1. Generelt om boligen og salget

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.12.14. Overtakelse fant sted 1.2.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1958. I prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Boligen har en gjennomgående normal god standard, og bør oppleves. Fra stuen er det utgang til et meget flott uteareal hvor det er basseng, stamp, og badstue. Deler av uteområdene like utenfor stuen er overbygd.

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst:

Boligen er en enebolig over to plan med kjeller. Bolig fra 1958, tilbygget ca. 1990. Tilhørende frittstående dobbeltgarasje er etablert i innkjørsel. Utenomhus med svømmebasseng, sauna, og stamp. Bolig fremstår i god stand og påkostet i senere tid.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2008.

Kjøper la inn følgende forbehold i sitt på bud på kr 3,2 mill. den 3.12.14:

Selger bekoster ny service på basseng ved vårstart. Dette må bestilles fra bassengleverandør før overtakelse og selger dekker kostnadene ved eventuelle feil/mangler. Dette inkluderer også overtrekk/poolguard. Forbehold også om at snøfreseren medfølger. Begge disse forbeholdene må inn i kontrakten. At gitte tilleggsopplysninger under, som er gitt av megler/selger skrives inn i kontrakten. –Bassenget er i god stand og har hatt jevnlig service (og ny service av selger iht. overstående forbehold). – Det er minimum 15 cm isolasjon i alle yttervegger. – Selger har drenert alle sider av boligen bortsett fra mot vest/bak huset etter

kjøp i 2008. – Sol på platting ved bassenget frem til 21-21.30 om sommeren. – Budgiver var forhindret i å inspisere loft over garasje (låst) og basseng (plater lagt over for vinteren).

Selger godtok budet, og det samme fremkom i kjøpekontrakten under "*§ 12 Diverse – andre avtaler mellom partene*".

2. Solforhold

I forsikringsvilkårene til eierskifteforsikringen fremkom følgende under punkt 3.3:

Selskapet svarer ikke for garantier vedrørende utførelse eller tilstand som gis av sikrede.

I prospektet ble uteområdet avbildet på forsiden i solfylt vær. Videre under punktet "*Beliggenhet*" ble det bl.a. opplyst følgende:

Boligen ligger godt tilbaketrukket med usjenert tomt.

Meget gode solforhold!

Kjøper reklamerte over dårlige solforhold den 25.6.15. Kjøper mente at solen gikk ned mye tidligere på plattingområdet enn det selger hadde fått godtatt som forbehold.

Det ble innhentet en verdivurdering utført av megler N fra Skien datert 21.1.16, hvor konklusjonen var et verditap på kr 250.000.

Selskapet innhentet egen vurdering fra megler H fra Kragerø datert 26.1.17:

Vi mener at avviket i forhold til opplysningene om solforholdene ville utgjort en verdireduksjon på 5-10 % i det området hvor vi har vår kjernevirksomhet, og vi antar at dette vil være rimelig sammenlignbart for det området hvor boligen er solgt.

Kjøper anførte at solforholdene var omfattet av selgers eierskifteforsikring. Videre anførte kjøper at selger hadde gitt uriktig opplysninger om boligens solforhold, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte at opplysningen om sol på plattingen frem til kl. 21-21.30 på sommeren var en konkret, spesifisert opplysning, som har kjøper hadde grunn til å stole på. Når solen ble helt borte fra plattingen kl. 19.56, forelå det et klart avvik mellom det kjøper fikk opplyst og de faktiske forholdene.

Kjøper fremmet krav om forholdsmessig prisavslag lik vurderingen fra megler N pålydende kr 250.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet anførte prinsipalt at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene punkt 3.3. Videre anførte selskapet at det ikke var gitt uriktige opplysninger om solforholdene, jf. avhl. § 3-8. Det ble bl.a. vist til at plattingen var stor og at kjøper ikke kunne ha en berettiget forventning om at hele plattingen hadde sol helt frem til solnedgang. Selskapet viste også til at kjøper var megler og således hadde inngående kunnskap om prosessen ved boligsalg.

3. Basseng

I forsikringsvilkårenes punkt 3.2 fremkom følgende:

Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

I prospektet ble det bl.a. opplyst følgende:

Stort basseng i skjermet del av tomten, samt badstue.

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende under "*VVS*":

Varmepumpe for oppvarming av basseng.

Vannrenseanlegg til basseng.

Takstmannen vurdert ledningsnett i plast og PVC til TG 1, soilrørene til TG 3 og øvrig anlegg til TG 2.

Kjøper korresponderte med megler på mail i perioden 1.12.14 til 2.12.14 (før bud). Selgers megler opplyste at bassenget var bygget rundt 1980/90-tallet. Videre skrev megler at bassenget var tett og hadde hatt jevnlig service.

Kjøper reklamerte over bassenget den 24.3.15. Det fremkom av reklamasjonen at selger ikke hadde betalt for service, slik det ble avtalt ved kjøpet. Videre opplyste kjøper at fagfolk hadde sett nærmere på bassenget og at dette ikke hadde fått nyere service og at det var i dårlig stand.

Kjøper innhentet pristilbud fra fagmann P som estimerte kostnadene til kr 180.840 inkl. mva. Fagmann P ga følgende forklaring vedrørende bassengets tilstand per e-post datert 25.2.15:

Det trengs full overhaling av poolguard med nye trykkrør vaiere (slitt på den ene siden manglet på den andre siden) stempler trinser endestykker ny låsmekanisme (manglet). Poolguardduk musedpist skimmer full av rust ..., skimmer full av is mulig frostsprengning, feil vannstand for vinterforvaring av basseng lamper ødelagt.

Jetswim nisje full av is, rist for bunnavløp var skjev vet ikke hvorfor, bassengduken satt i ordentlig i innfestningen på det lille stykket som man kunne se, bassengduken så ikke pen ut det var også skrukker på bassengbunn.

Videre sjekk av renseanlegg og eventuelle lekkasjer og detaljer i bassenget kan ikke skje før isen går og bassenget fylles med vann. Vet ikke om bunnsiger skal være med i denne sjekken, så 2 dolphiner (Bunnsugere) på anlegget.

Kjøper innhentet også uttalelse fra fagmann P datert 19.12.16, hvor det fremkom at de totalt hadde fakturert kr 55.648 som var knyttet til tiltak for å få bassenget til å fungere.

Kjøper anførte at bassengets tilstand og vedlikeholdshistorikk angikk rene faktiske opplysninger om eiendommen, og således ikke gikk lenger enn selger etter var pliktig å gi iht. avhl. Forholdet måtte således være dekningsmessig under forsikringen. Videre anførte kjøper at selger hadde gitt mangelfulle og/eller uriktige opplysninger om bassengets tilstand og vedlikeholdshistorikk, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og at det samlet sett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene på totalt kr 236.489, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet anførte at forholdet falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårenes punkt 3.2. Videre anførte selskapet at kjøpers forventning til bassenget måtte være byggeår og at opplysningene gitt i budets forbehold ikke var konkrete nok til å utløse mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet anførte videre at kostnadene oppstilt i kjøpers innhentede pristilbud utgjorde rene standardhevinger og påregnelig vedlikehold ved et basseng som kjøper visste var eldre.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Opplysningen om sol på plattingen ved bassenget frem til kl. 21-21.30 om kvelden stammer fra selgeren. Kjøperen gjentok opplysningen i form av et forbehold i budet. Opplysningen er uriktig, idet solen blir borte fra plattingen et par timer tidligere, selv midt på sommeren. Når kjøperen gjentok opplysningen i budet, kan det vanskelig betviles at den har virket inn på kjøpet. Den uriktige opplysningen utgjør derfor mangel etter avhl. § 3-8. Mangel som er begrunnet med avhl. § 3-8 omfattes av forsikringsdekningen, selv om kjøperen har gjentatt den som et forbehold i sitt bud. Prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd må fastsettes skjønnsmessig. Det er innhentet to meglervurderinger av mangelen. Den ene konkluderer med et verditap på kr 250.000. Denne vurderingen bygger på en forutsetning om et større avvik i solforholdene enn det som er korrekt. Den andre vurderingen setter verditapet til 5-10 % av kjøpesummen. Nemnda vil påpeke at fastsettelse av prisavslag er usikkert og vanskelig i et tilfelle som dette. Nemnda finner ikke grunn

til å gå over det laveste anslaget i sistnevnte meglervurdering, og fastsetter prisavslaget til kr 160.000, inkludert forsinkelsesrente.

Kjøperens forbehold i budet om at selgeren skal bestille og bekoste service på bassenget før kjøperens overtakelse av eiendommen, er godtatt av selgeren gjennom aksept av budet. Kjøperens eventuelle krav som følge av dette forbeholdet faller utenfor forsikringsdekningen i medhold av forsikringsvilkårene pkt. 3.2 om arbeider som selgeren i avtale med kjøperen påtar seg å besørge utført (selgerforpliktelse). Nemnda er kommet til at det heller ikke ellers er grunnlag for å gi kjøperen medhold på reklamasjonen over bassengets tilstand. Bassenget ble av megleren opplyst å være fra 1980- eller 90-tallet, og var således 20-30 år gammelt ved kjøpet. I boligsalgsrapporten fikk en del av ledningsnettet til bassenget tilstandsgrad (TG) 1, en annen del TG 3, mens anlegget for øvrig fikk TG 2. Dette innebærer en samlet tilstandsvurdering i nedre del av skalaen. Kjøperen kunne alt i alt bare kunne ha små forventninger til bassenget, og han måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og utbedringer, også på kort sikt. Den rapporten som er innhentet av kjøperen, er basert på en besiktigelse i februar måned, med de begrensninger dette innebærer i muligheten for en ordentlig vurdering. Rapporten påpeker enkelte utbedringsmodne forhold, men konkluderer ikke med at bassenget ikke fungerer. Eiendomsmeglerens opplysning om at bassenget hadde hatt jevnlig service, medfører ikke at kjøperen kunne se bort fra vurderingen i boligsalgsrapporten av bassengets alminnelige tilstand. Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).