

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-444

21.8.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avhl.)

Vann/is på gårdsplass — avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 2006 ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.12.13. En tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at drengskummen ikke fungerte om vinteren, slik at gårdsplassen ble islagt. Problemet ble oppdaget første gang vinteren 2015/16 og oppsto på nytt høsten 2016. Kjøper reklamerte til selskapet i januar 2017 og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet fordi det var reklamert for sent, og anførte også at skaden hadde oppstått i kjøpers eiertid. Nemnda kom til at det uansett ikke forelå noen vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 67.150.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil ved drengskum på steinsatt gårdsplass er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

I prospektet ble det opplyst om tomten at denne blant annet besto av en 250 m² gårdsplass med belegningsstein. Boligen var oppført i 2006, og det ble gjort fradrag i taksten på kr 120.000 for elde og slitasje.

I egenerklæringen ble det opplyst at selger var et dødsbo.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 1.800.000 ved kjøpekontrakt datert 18.12.13.

Overtakelse fant sted den 24.1.14.

Kjøper har opplyst at det hadde vært problemer vinteren 2015/2016 med at drengskummen frøs, slik at plassen ble en skøytebane. Kummen var blitt rengjort sommeren 2016, men høsten/vinteren 2016 hadde samme problem oppstått på ny. Kjøper reklamerte til selskapet den 21.1.17. Kjøper viste til at problemet var væravhengig, og at temperatur og nedbør var årsak til at kummen frøs.

Kjøper innhentet et pristilbud for utbedringen av forholdet på kr 67.150.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at gårdsplassen var av nyere dato og at det var forventbart at drengskummen skulle fungere. Kjøper påpekte at det ikke var tale om salg fra et dødsbo, da det var enkemannen som hadde bodd i huset som var selger. Kjøper anførte at det er reklamert rettidig.

Selskapet har anført at kjøper har tapt sitt krav som følge av at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Videre anførte selskapet at forholdet hadde oppstått i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum; med andre ord om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det som etter omstendighetene ved salget kunne forventes. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt moment.

Avgjørelsen beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Slik denne saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det kvantitative kravet i utgangspunktet er oppfylt. Utbedringskostnadene utgjør kr 67.150, noe som tilsvarer 3,73 % av kjøpesummen.

Spørsmålet er imidlertid om boligen likevel er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med. Boligens byggeår er 2006. Nemnda er enig med kjøper i at det i utgangspunktet måtte forventes at det ikke var mangler ved drenskummen, som altså var omkring syv år på kjøpstidspunktet. Nemnda har likevel — etter en skjønnsmessig helhetsvurdering hvor det særlig er lagt vekt på drenskummens alder og utbedringskostnadenes størrelse — kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperne hadde grunn til å regne med.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, eller om mangelen først oppstod etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).