

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-064

25.1.2019

AmTrust Europe Limited

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

Trekk/feil ved isolering i inngangsparti – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 2008 i Gjerdrum kommune ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill., og overtatt av kjøper i august 2017. Den første vinteren oppdaget kjøper at det var kaldt i inngangspartiet. Det viste seg at det var flere feil ved isoleringen, og kjøper reklamerte til selskapet. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, men selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 69 444, medregnet kostnader til takst på kr 14 644.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av trekk/feil ved isolering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig oppført i 2008.

I prospektet ble boligen omtalt som stor, herskkelig og særdeles flott. Boligen besto blant annet av et vindfang, som ble beskrevet som tiltalende, luftig og pent, med dør mot en hall, praktisk garderobeløsning og gjestetoalett. Det ble opplyst om gulvvarme i store deler av 1. etasje. I energiattesten fikk boligen energimerke C, og oppvarmingskarakter oransje.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde god standard på overflater, innredninger og installasjoner med begrenset slitasje. Både veggkonstruksjoner, toalettet i 1. etasje og overliggende terrasse fikk tilstandsgrad (TG) 1.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2009.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,5 mill. ved kjøpekontrakt datert den 27.2.17, og overtatt av kjøper den 30.8.17.

Kjøper reklamerte til selskapet den 26.1.18 etter å ha oppdaget at det var vanskelig å få opp temperaturen i toalettrom og gang i inngangspartiet.

Kjøper innhentet en skaderapport datert 19.2.18 fra takstmann K. Det ble benyttet termografikamera og konkludert med at det var stor grad av trekk i overgang mellom vegg og himling i garderobe, entré og på toalett. Årsaken var trolig mangelfull isolasjon.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 62 300 inkl. mva. Ny befaring fant sted den 4.4.18 etter at konstruksjonen var blitt åpnet. Det ble konstatert at isolasjonen i himling ikke fylte tilstrekkelig mot bjelker/var for liten i forhold til størrelsen på fak. Isolasjonen mot overliggende terrasse var heller tykk nok slik at det var mye luft i konstruksjonen.

I brev datert 12.3.18 opplyste selskapet at selger ikke hadde vært plaget med trekk, men at selger hadde oppfattet det som normalt at inngangspartiet var litt kjølig når det var veldig kaldt ute. Dette da inngangspartiet hadde tre yttervegger.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger, som hadde bodd i boligen i flere år, måtte ha kjent til forholdet.

Kjøper var ikke enig i sekretariatets vurdering. Kjøper fastholdt at det forelå mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at både selger og selgers takstmann hadde gitt både uklare og misvisende opplysninger om eiendommen.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet anførte at det verken var sannsynliggjort eller dokumentert at selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om det påberopte forholdet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet fikk medhold, jf. FinKN-2013-098, FinKN-2013-503 og FinKN-2016-525.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom kjøperen ikke har fått opplysning om forhold ved eiendommen som selgeren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. For at det skal foreligge en mangel, må en kunne gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det objektivt er gitt uriktige opplysninger ved salget, og en kan gå ut ifra at opplysningene har virket inn på avtalen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel på grunn av mangelfull isolering av boligens inngangsparti, noe som medfører kontinuerlig trekk og varmetap.

På bakgrunn av sakens opplysninger legger nemnda til grunn at isolasjonen i himlingen i inngangspartiet (toalettrom, entré og garderobe) ikke fylte tilstrekkelig mot bjelker, og det var mye luft i konstruksjonen. Spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til at de aktuelle rommene var mangelfullt isolert. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig. Avgjørelsen må følgelig baseres på de fremlagte dokumentene. Slik saken er forelagt nemnda, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at isoleringen av inngangspartiet var så vidt mangelfull at selger kjente eller måtte kjenne til den anførte mangelen. Det vises i denne forbindelse til at personer kan ha ulik følsomhet for trekk. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan for øvrig heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det ikke er sannsynliggjort at det er gitt noen uriktige opplysninger fra selger.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).