

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-143

20.2.2019

Protector Forsikring ASA

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

Svømmebasseng fra 1979 – tilbakeholdt opplysning om utbuling – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Rygge kommune oppført i 1979 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill., og overtatt av kjøper den 15.11.17. Våren 2018 oppdaget kjøper en bul i bassengduken, som senere viste seg å være tegn på bakenforliggende avvik. Kjøper engasjerte firmaet som selger hadde benyttet til sesongåpning av bassenget. Ifølge kjøper kunne firmaet bekrefte at de tidligere hadde observert utbulingen. Selger opplyste senere at bulen hadde vært slik i hele deres eiertid, men at de ikke hadde opplevd problemer rundt forholdet. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger, og at avviket uansett var vesentlig. Selskapet bestred at det forelå en opplysningssvikt, og at det heller ikke forelå et upåregnelig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 370 156, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved svømmebasseng, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1979.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Romslig enebolig med moderniseringsbehov – utsikt – dobbelgarasje – svømmebasseng i hagen.

...

Innholdsrik bolig med god planløsning. Fra stuen er det utgang til stor terrasse og hagen med svømmebasseng, vestvendt og flott utsikt mot Oslofjorden. Det meste av boligen har standard fra byggeår og trenger oppgradering i forhold til dagens krav.

Fra opplysninger i verditaksten hitsettes:

Boligen holder normal standard fra byggeår og det er ikke tilført noen betydelige påkostninger/oppgraderinger de seneste år. (...) Utearealet er opparbeidet med svømmebasseng og overbygget uteplass.

Ifølge kjøper og megler var bassenget lukket på visningen. Etter forespørsel fra en interessent skal bassenget ha blitt delvis åpnet. Megler har for øvrig opplyst at bassenget var åpent i forkant av visningen, og han la ikke merke til utbuling ved bassenget eller andre synlige feil.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 100 000 ved kjøpekontrakt datert 26.5.17. Overtakelsen fant sted 15.11.17.

Våren 2018 oppdaget kjøper buler innover i bassenget fra dets ytterkanter. Kjøper engasjerte firma B. i forbindelse med sesongåpning av bassenget. Dette var samme firma som selger tidligere hadde benyttet. Firma B. kunne bekrefte at de hadde sett utbulingen i bassenget tidligere.

Kjøper engasjerte firmaet PL. AS for å vurdere utbedringsbehov og kostnader. Fra deres pristilbud datert 22.7.18 hitsettes:

Langvegger bulet kraftig innover i bassenget hvor topplist var løsnet fra omliggende støttevegger. Ved nærmere undersøkelse så ble det avdekket at støttevegger på begge langsider var feil utført. Disse var utført av trematerialer og ikke av en varig betongkonstruksjon eller lignende. Trematerialer var råtnet og dette har slippet fester fra bassengkonstruksjonen. Tilbakefylt masser under terrassen trykker inn vegger som ikke lenger har noe støtte. Vannet i bassenget er det eneste som nå sikrer at bassenget ikke kollapser fullstendig. Vanndannelse mot bassenget før vinter fryser og presser veggene ytterligere innover år for år da masser ei heller er telesikre. Teknisk rom er ikke fagmessig laget da det ikke har nødvendig lufting og drenering. Utstyr blir korrodert og ødelagt.

Utbedringskostnader inkl. ny terrasse ble av PL. AS angitt til kr 370 156 inkl. mva.

Selskapet innhentet uttalelse fra firma B., som i e-post av 10.9.18 opplyste:

Min mening er at denne bulken hverken blir større eller mindre enn det den er nå, forutsatt at bassenget står med vann i. Har bassenget vært tomt en gang i tiden og det er gjenfylt på utsiden med løsmasser så har disse presset veggene litt inn. For og rette veggene ville jeg prøvd å fjerne massene på utsiden så vannet ville presset veggene tilbake til normalt før massene ble fylt inntil igjen. Vi har ikke sett bassengkonstruksjonen og vet ikke hvilke masser det er gjenfylt med så dette er kun foreløpige tanker.

Det ble også innhentet en uttalelse fra firma BA. AS, som bl.a. uttalte at stålplate-basseng har en levetid på *"Alt fra 10-20 år med rett vedlikeholdt og overvintring"*.

Selskapet gjenga selgers forklaring i saken:

Selger forklarer at utbulingen i bassenget har vært der i hele deres eiertid. Den var også der da kjøper var med å stenge bassenget for sesongen mellom budaksept og overtakelse. Selger har ikke opplevd utvikling i utbulingen og ikke opplevd andre problemer med den. Trolig er utbulingen et resultat av støpingen i grunnen.

...

Selger har hatt profesjonell hjelp til lukking/stenging og vedlikehold gjennom hele sin eiertid. De har ikke blitt gjort oppmerksom på at bulen utgjør en omstendighet som representerer et slikt avvik at bassenget ikke kan brukes eller må skiftes ut. Som nevnt har bulen vært der i hele selgers eiertid. Selger er to eldre mennesker som ikke har kompetanse på basseng, og har nettopp av denne grunn leid inn profesjonell hjelp. Når en profesjonell aktør ikke reagerer, kan heller ikke selger forventes å reagere.

...

Selger har benyttet seg av (firma B) (...) for vedlikehold og åpning/stenging av bassenget for sesongene. (...)

Kjøper fremla e-post fra firma B. datert 19.12.18, hvor det fremgikk at de kun hadde foretatt arbeider ved åpning og stenging av bassenget, og ikke hatt noen serviceavtale eller vurdert bassengets tilstand.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om bulen i bassenget, og at skadene var så store og upåregnelige at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 370 156, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist til at det ikke forelå en opplysningssvikt, og at avviket uansett ikke var vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. 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 selgers kjennskap til de anførte forhold.

I dette tilfellet har selger vært kjent med utbulingen i bassenget, men ikke opplevd noen utvikling i den eller andre problemer knyttet til den. Den skal ha vært der i hele selgers eiertid. Skadeomfanget knyttet til utbulingen, slik dette er beskrevet av PL. AS, synes imidlertid omfattende. Spørsmålet blir derfor om selger skulle ha opplyst om bulen, selv om selger ikke kjente til det underliggende forholdet.

Nemnda har funnet spørsmålet vanskelig, men har kommet til at dette uansett ikke får avgjørende betydning i saken. Nemnda mener nemlig innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN-2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses som sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. I dette tilfellet var boligen – herunder også bassenget – fra byggeåret, dvs. fra 1979. Det var videre oppgitt at det meste av boligen hadde standard fra byggeåret, og det ikke var foretatt noen betydelige oppgraderinger eller påkostninger de senere år. Nemnda ser det slik at kjøper derfor også måtte forvente at svømmebassenget var ca. 40 år gammelt, uten noen større oppgraderinger. Levetid for et basseng er antatt å være ca. 10-20 år. Samlet sett finner nemnda det sannsynliggjort at det ikke ville ha virket inn på avtalen eller dets innhold om utbulingen ville ha blitt opplyst om i salgsoppgaven eller verdi- og taksten. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

I lys av de risikoopplysninger som ble gitt om bassengets alder og beskaffenhet er nemnda videre enig med sekretariatet i at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det kvalitative elementet i vesentlighetskriteriet kan ikke anses oppfylt, selv om utbedringskostnadene isolert sett tilsier at det kvantitative elementet er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).