

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-269

29.3.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

47 år gammel fritidsbolig – råteskadde gulvbjelker – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig fra 1967/68 i Volda kommune ble solgt "som den er" for kr 400 000 i 2015. Ca. 3 år etter kjøpet, oppdaget kjøper råteskader i gulvbjelkene ved utskifting av kledningen. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det var gitt uriktige opplysninger og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste til at skaden måtte ha sin årsak i at ufaglærte hadde utført arbeid på hytta. Selskapet avviste kravet og viste til at saken dreide seg om en gammel hytte hvor det i taksten ble gjort et betydelig fradrag for elde og slitasje. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav: Kr 100 000

Sekretariatets redegjørelse i FinKN sak 20186966 - CEG

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadde gulvbjelker, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en fritidsbolig i Volda kommune oppført i 1967/68.

I prospektet ble boligen omtalt som koselig. Prisantydning var kr 550 000. Det ble opplyst at boligen fremsto som velholdt, og hadde en normal standard ut i fra type og alder.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeåret. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med fukt i krypkjeller. I tillegg ga selger følgende opplysning i kommentarfeltet:

Litt overvann v/ kraftig nedbør

Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om ufaglærte hadde utført innvendige eller utvendige arbeider som krevde faglige kvalifikasjoner.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Det ble gjort et fradrag i teknisk verdi på kr 673 499, tilsvarende 55 % av boligens tekniske verdi. Det ble opplyst at det hadde vært varierende vedlikehold over tid. Om tomten, ble det opplyst at det var en pen bekk/avrenning av overvann over tomten. Det fremgikk videre at boligen var bygget både på ringmur og søylefundamenter. Innvendige var det tregulv som trolig var lagt på bjelkelag.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 440 000 ved kjøpekontrakt datert den 30.9.15, og overtatt av kjøper den 16.10.15.

I epost til selger den 3.9.18, opplyste kjøper at det var oppdaget råteskader på bjelkelaget, som hvilte på ringmuren, under utskifting av kledningen på vestveggen. Kjøper reklamerte til selskapet den 7.9.18.

Selger har opplyst at boligen ble oppført av fagfolk som alle var døde i dag. Ettersom skadene lå skjult i konstruksjonen, har selger vist til at verken han eller takstmann kunne ha sett de avdekkede råteskadene. Videre har selger opplyst at boligen var lite i bruk de 10 til 15 siste årene før salget.

Kjøper fremla ikke en skaderapport, men oppga at i henhold til sin egen vurdering som rørlegger, skyldtes skadene dårlig arbeid på byggetidspunktet, eller at boligen var blitt ombygget av ufaglærte i ettertid. Kjøper har vurdert at det ville koste mellom kr 90 000 og kr 150 000 å utbedre skadene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar både som en følge av at det var gitt en uriktig opplysning om at ufaglærte ikke hadde utført arbeider på boligen, jf. avhl. § 3-8, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn forventet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har krevd et prisavslag på kr 100 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det verken forelå mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-8, eller vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har påpekt at den aktuelle boligen ble oppført etter hva som var standard i 1968 samt at det ble gjort et betydelige fradrag i taksten for elde og slitasje.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at det ikke var sannsynliggjort at ufaglærte hadde utført arbeider på hytta, og dermed heller ikke at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Videre viste sekretariatet til at det ifølge nemndspraksis skulle svært mye til før det kunne sies å foreligge et vesentlig avvik iht. avhl. § 3-9 andre punktum ved en eldre fritidsbolig, jf. bl.a. FinKN-2018-846 og FinKN-2018-355.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 eller § 3-9 andre punktum. Det er særlig vist til at kjøper ikke har fremlagt dokumentasjon for sitt krav. Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Slik saken er opplyst, har kjøper ikke sannsynliggjort noe mangelskrav. Nemnda har en viss forståelse for at kjøper mener det er kostbart å innhente en sakkyndig vurdering, men nemnda baserer sin saksbehandling på skriftlige fremlegg der den som hevder å ha et krav må dokumentere dette. Påstand og anførsler om mangelsforhold oppfyller i dette tilfellet ikke de beviskrav som stilles etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).