

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-431

29.5.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjev markterrasse – avvik ved belegningsstein – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Eidsberg kommune oppført i 2003 ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill., og overtatt av kjøper 30.4.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper skjevhet i markterrassen og at belegningssteinen var ufagmessig utført. Reklamasjon ble fremsatt den 30.7.18. Kjøper anførte at selger må ha kjent til forholdene, og krevde utbedringskostnadene dekket av selskapet. Selskapet bestred ansvar, og viste bl.a. til at det ikke forelå et avvik fra det forventbare, at selger var ukjent med forholdene og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 272 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjev terrasse og avvik ved belegningsstein, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 2003.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

Bolig med god standard på innredninger og utstyr. Fremstår som lys og pen og med gode planløsninger. Godt vedlikehold innvendig og utvendig.

...

Eiet/fellestomt på 712,9 m2, ifølge Norges Eiendommer. Tomten er opparbeidet med plen og tujahekker. Belegningsstein i gårdsplassen. Kantstein i granitt. Solrik.

...

Terrasse i treverk på ca. 28 m2. Levegg. Platting i treverk i inngangspartiet på ca. 4 m2.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2016.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 100 000 ved kjøpekontrakt datert 21.2.18, og overtatt av kjøper 30.4.18.

Den 30.7.18 fremsatte kjøper reklamasjon, og det ble i den anledning innhentet pristilbud fra entreprenør M. datert 7.9.18. Fra pristilbudet hitsettes:

Arbeidsbeskrivelse på kantstein og gårdsstein.

Det er oppdaget dårlig grunnarbeid med gårdsstein og kantstein. Det er ca. 30m med kantstein som er løse. Er ikke lagt riktig med støtte under, mellom og på sidene. Det må gjøres stabilt med betong under, på sidene og mellom steinene. Når det gjelder gårdsstein så er det galt fall på gårdsplassen. Dette skyldes dårlig grunnarbeid. Det er også blitt brukt gårdsstein som har en høyde på 5 cm. Det er ikke godt nok som gårdsstein. Bør og må være på 6 cm høyde for å kunne parkere biler på dette området. De som er på 5 cm høyde kan benyttes i hage og som sti i hage. Følgende anbefales å gjøres for å slippe senere problemer.

Fjerne all kantstein og gårdsstein/belegningsstein. Fjerne ca. 40 cm med masse på gårds plass. Det er i dag ikke godt nok grunnarbeid. Legge på ny duk og fylle med pukk i hullet. Det er som regel 2-3 forskjellige pukk som vil bli benyttet. Settesand benyttes til øverste lag før legging av gårdsstein. Sørge for riktig fall på terrenget. Det er i dag fall som går feil retning. Kantstein settes riktig på plass og stabiliseres på riktig måte. Gårdsstein legges på plass etter at kantstein er ferdig lagt. Til slutt må det fuges mellom gårdsstein. Det som kan og ikke kan gjenbrukes. Vi vil benytte de fleste kantstein som er på tomte fra før. Trenger ca. 6 m i tillegg. Det skyldes at noen er ødelagte/stygge/avskallet. All gårdsstein som ligger fra før må fjernes. Er ikke godt nok for å kunne bruke som oppstillingsplass for kjøretøy.

...

Sum inkl.mva. kr. 203.750,-

...

Arbeidsbeskrivelse på terrasse.

Terrasse tilhørende 2 etg. har synket ned på 1 side. Dette skyldes dårlig grunnarbeid med pilarer under bærende konstruksjon. Pilarer er ikke langt nok ned i grunnen etter anbefalte forskrifter. Dette gjelder alle pilarer som er i bakken.

...

Tilbud.

Fjerne gammel terrasse og bygge/lage ny inkl.pilarer.

Sum kr. 68.750,-

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Selger har ikke kjennskap til terrassens eventuelle skjevhet. Selger har ikke hatt problemer med dette under vedkommendes eiertid, og har således ingen grunn til å redegjøre for forholdet ved salg av boligen. Selger stiller seg videre uforstående til forholdet vedrørende løs stein på boligens uteplass. Dette er ikke et forhold selger har hatt problemer med, og således ukjent for selger under hans eiertid.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at det ikke var noen rimelig grunn for at selger kunne være uvitende om de påreklamerte forholdene. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 272 500, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Selskapet har avvist kravet. Det ble bl.a. anført at forholdet ikke utgjorde et avvik fra avtalen, kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå en opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-1, 4-19 første ledd og 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets syn hadde ikke kjøper på noen måte lagt frem dokumentasjon som var egnet til å sannsynliggjøre at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av tilbakeholdte opplysninger om at terrassen var skjev samt avvik ved belegningsstein.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

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.

Finansklagenemnda Eierskifte 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, jf. bl.a.

nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Selskapet har vist til at selger har vært ukjent med de påreklamerte forhold. Vi kan ikke se at kjøper på noe punkt har sannsynliggjort at selger, til tross for sin tilbakemelding, har vært kjent med de aktuelle forholdene.

Slik saken er dokumentert, har vi kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har ikke anført mangelsansvar for selskapet på annet grunnlag. Vi vil bemerke at fremlagt dokumentasjon heller ikke gir oss tilstrekkelig grunnlag til å vurdere om det eks. foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon, og slutter seg også til begrunnelsen da denne fullt ut er dekkende for nemndas syn på saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som er egnet til å endre denne vurderingen.

Det foreligger etter dette ikke noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Nemnda har ikke funnet grunn til å vurdere hvorvidt reklamasjonen var rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), og Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant).