

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-695

23.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Røyklukt fra naboens kjeller – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

Et rekkehus i Moss oppført i 1961 ble solgt for kr 2,75 mill. og overtatt av kjøper 16.4.18. Kort tid etter overtakelsen merket kjøper røyklukt i boligen, som viste seg å komme fra naboens kjeller. Selger forklarte at de hadde opplevd røyklukt, men at dette var 2-3 år tilbake i tid, og at det ikke hadde vært et problem. Saken reiste i hovedsak spørsmål om hvorvidt selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 18 117.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Kjøper har anført at manglende opplysninger om røyklukt utgjør en mangel etter avhl. § 3-7.

Boligen er et rekkehus i Moss oppført i 1961. I salgsdokumentene var det opplyst at de fleste rom ble pusset opp i 2010, og at fasader, tak og vinduer ble oppgradert i 2009. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de kjøpte boligen i 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. og overtatt av kjøper den 16.4.18.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper røyklukt i boligen, som viste seg å komme fra naboens kjeller. Kjøper innhentet en takst for utbedringskostnader på kr 18 117.

Selskapet gjenga selgers og meglers forklaring:

Selger opplyser til selskapet at de har bodd i boligen i 7 år. På overtagelsen ble det snakk om naboer og da ble det fra selgers side kommentert at de hadde opplevd røyklukt, men at dette var 2-3 år tilbake i tid. Røyklukt har ikke vært et problem i deres eiertid.

Megler opplyser til selskapet at han ikke har merket røyklukt de anledningene han har vært i boligen. Megler bekrefter at kjøper også deltok på visning.

Kjøper har i hovedsak anført at manglende opplysninger om røyklukten utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til selger hadde erkjent at det i løpet av deres eiertid hadde vært et problem med røyklukt fra naboen. Dette var en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få og som ville ha virket inn på avtalen. Videre anførte kjøper at selger måtte ha kjent til at problemet var av et større omfang enn selger hadde forklart. Kjøper hadde vært i kontakt med naboer som bekreftet at dette var et kjent problem. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 18 117, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet og anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Selger hadde opplevd røyklukt, men dette var 2-3 år tilbake i tid og hadde ikke har vært noe problem. Dette var ikke opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få.

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, jf. bl.a. FinKN-2015-022.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet tilbakeholdte opplysninger om røyklukt. Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel på dette grunnlaget, og har vist til bl.a. følgende i sin begrunnelse:

Forutsatt at selger var kjent med et luktproblem i boligen, er vi enige i at de skulle ha opplyst om dette, og at opplysningen ville ha vært egnet til å virke inn på avtalen. Dette synes også å være i tråd med nemndas avgjørelse FSN-7489, og for så vidt FKN-2009-103.

Lukt er imidlertid et utpreget subjektivt forhold, som vil være mer eller mindre merkbart for ulike personer, jf. FinKN-2015-022. Selv om kjøper reagerte på røyklukt, er det dermed ikke sikkert at dette må ha vært like merkbart for selger. Det er i tillegg vanskelig for sekretariatet å ta stilling til omfanget av et slikt forhold på bakgrunn av en skriftlig saksbehandling.

Selger har opplyst at de opplevde røyklukt 2-3 år tilbake i tid, men at røyklukt ikke har vært noe problem i deres eiertid. Slik saken er presentert for sekretariatet, kan vi ikke se at det er holdepunkter for at denne forklaringen er uriktig. Vi kan derfor ikke se at vi har grunnlag for å konkludere med at selger kjente eller måtte kjenne til luktproblemer, i et større omfang enn selger har forklart.

Nemnda slutter seg i hovedsak til dette. Luktproblemer ved en eiendom er noe en selger i utgangspunktet er forpliktet til å formidle, men samtidig er lukt et subjektivt forhold der det må vurderes helt konkret om problemet er av en slik art og omfang at formidlingsplikten må sies å inntre. Slik denne konkrete saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort en misligholdt opplysningsplikt fra selgers side. Det understrekes at nemndas saksbehandling er skriftlig, og at det er vanskelig å bedømme luktproblemets omfang – samt partenes til dels motstridende påstand om dette. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter for å kunne konstatere tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, og nemnda finner at dette ikke er oppfylt i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).