

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-440

16.6.2020

Protector Forsikring ASA

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

Lukt fra septiktank – punkterte vinduer – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Nordre Follo kommune fra 1975 ble solgt "som den er" for 6,4 mill., og overtatt av kjøper 2.1.18. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over punkterte vinduer, og en ødelagt inspeksjonsluke til septiktanken som medførte vond lukt. Det ble anført at selger måtte ha kjent til forholdene, og at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kjøpers krav og viste til at selger hadde forklart at de ikke hadde kjennskap til forholdene. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 73 173, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av punkterte vinduer og en ødelagt inspeksjonsluke til septiktank, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig oppført i 1975.

Vedrørende boligens vinduer, ble det i verdi- og lånetaksten opplyst:

Vinduene har trekarmer. Koblet glass, 2 lags isolerglass og energiglass. Vindu i den ene stuen ble skiftet i 2009 og har ekstra lyddempende egenskaper i følge eier.

Påkostninger: 2 nye vinduer på badet.

Vedlikehold ol: Undertegnede oppdaget ingen punkterte glass, men dette kan ikke garanteres. Punkterte glass er noen ganger bare synlig i spesielt lys eller temperatur. Tildels mye opprinnelige vinduer.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2010. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til det hadde vært feil ved vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.17, og overtatt av kjøper den 2.1.18.

Den 8.5.18 reklamerte kjøper vedrørende bl.a. punkterte vinduer i boligen og en ødelagt inspeksjonsluke til septiktanken.

Ifølge skaderapport fra takstfirma F. datert 19.6.18 kunne den ødelagte inspeksjonsluken til septiktanken best utbedres ved å legge en ny stålplate over åpningen med kraftige gummipakninger på undersiden som sluttet tett mot nytt gulvbelegg. Utbedringskostnaden ble estimert til kr 18 750. Det fremgikk videre av rapporten bl.a. at:

Tidligere eiere har nok vært klar over at luken har vært defekt ettersom det var fuget rundt luka. Tidspunktet for at det er blitt fuget er ikke kjent. Hengsler var helt rustet av og fugemassen var det som tettet mot gulvbelegget. Nøyaktig hvordan det har sett ut på overtakelsestidspunkt er ikke kjent da gulvbelegg nå er skiftet. På ett tidspunkt har lokk blitt utett og hengslene røket slik at utbedringstiltak har vært nødvendig for at ikke kloakklukt skulle spre seg i boligen. For å utbedre problemet må plata skiftes ut.

Det ble videre innhentet pristilbud for skifte av vinduer på totalt kr 54 423. Dette inkluderte skifting av 6 stk. vinduer og 2 stk. skyvedører.

Ifølge selskapet skal selger ha opplyst at de ikke var kjent med vond lukt i boligen. De hadde aldri merket noe til vond lukt fra inspeksjonsluken, og de hadde heller ikke utført arbeider på septiktanken. Vedrørende fugemassen, har selger forklart at denne stammet fra tidligere salgsledd. Videre forklarte selger at de heller ikke hadde noen kunnskap om at det var punkterte vinduer i boligen.

Kjøper fremla en e-post fra glassmester datert 19.5.20, hvor det fremgikk at punkteringen av vinduene måtte ha utviklet seg over 5-10 år.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper fremla flere bilder som viste at punkteringene var lett synlige, og anførte at selger måtte ha oppdaget dette. Det ble videre vist til uttalelsen fra takstmann om at det luktet sterkt av kloakk i boligen ved dusjing og bruk av badekar. Det var også synlige skader på inspeksjonsluken, og tegn på at luken hadde blitt forsøkt utbedret med silikon i nyere tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 73 173, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger ikke hadde kjent til forholdene, og at selger heller ikke hadde utført noen arbeider på septiktanken i sin eiertid.

Sekretariatets konklusjon

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder den defekte inspeksjonsluken på septiktanken. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Kjøper har anført at selger må ha kjent til den ødelagte inspeksjonsluken til septiktanken, da det lukter sterkt av kloakk i boligen. Videre er det synlige skader på inspeksjonsluken, og tegn på at luken har blitt forsøkt utbedret med silikon. Dette er imidlertid imøtegått av selger, som har opplyst at de var ukjent med forholdene. Slik saken er presentert, kan vi ikke se at det er holdepunkter for at selgers forklaring er uriktig.

Sekretariatet bemerker at luktproblemer ved en eiendom er noe en selger i utgangspunktet er forpliktet til å formidle. Samtidig er lukt et subjektivt forhold der det må vurderes helt konkret om problemet er av en slik art og omfang at opplysningsplikten må sies å inntre. Slik denne saken er opplyst, kan ikke sekretariatet se at det er sannsynliggjort en misligholdt opplysningsplikt fra selgers side. Det understrekes at vår saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig å bedømme luktproblemets omfang.

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon og begrunnelse.

Når det gjelder de punkterte vinduene, har sekretariatet lagt til grunn at det heller ikke her foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Hva gjelder vinduene fremgikk det av verdi- og lånetaksten at vinduene i boligen bestod av to lags isoleringsglass og energiglass. Det ble opplyst om at et vindu i den ene stuen var blitt skiftet i 2009. Utover dette var vinduene opprinnelige, og i mangel av en mer presis angivelse måtte kjøper derfor forvente at de aktuelle vinduene var 43 år gamle.

Hvorvidt selger rent faktisk kjente eller måtte kjenne til punkterte vinduer, er imidlertid vanskelig for sekretariatet å ta stilling til slik saken er presentert. Riktignok kan de anses påfallende at selger ikke skal ha kjent til at flere av boligens vinduer var punkterte. Dette er imidlertid ikke ensbetydende eller alene nok til at det må anses sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det vises i den forbindelse til at

takstmannen ved sin befaring heller ikke avdekket punkterte glass, da dette noen ganger bare er synlig i spesielt lys eller temperatur.

Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets vurdering og konklusjon. Nemnda tilføyer at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 uansett neppe kan anses oppfylt i dette tilfellet, all den tid kjøper måtte forvente at samtlige vinduer (bortsett fra ett) var 43 år gamle.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).

