

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-687

21.9.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fukt i kjeller – uenighet om utbedringskostnader – avvisning.

En enebolig i Bærum kommune oppført 1937 ble solgt "som den er" for kr 13,3 mill., og overtatt av kjøper den 15.7.19. Ved salget ble det opplyst at kjelleren var renoveret og at fuktsikringen var fornyet. Etter overtakelsen ble det avdekket skjulte fuktskader i kjelleren. Begge parter innhentet fagkyndigvurderinger, og det oppsto store uenigheter om skadens årsak, omfang og nødvendige utbedringskostnader. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, mens selskapet viste til at forholdene kunne utbedres til en lavere kostnad. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 061 530, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1937. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I salgsdokumentene ble det bl.a. opplyst om innredet kjeller som var renoveret de senere år, samt at utvendig fuktsikring var fornyet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.6.19, og overtatt av kjøper den 15.7.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblematikk i kjeller.

Kjøper engasjerte fagkyndige som ga uttrykk for at nødvendige utbedringskostnader ville utgjøre kr 1 045 905, mens selskapets fagkyndige estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 431 250. De fagkyndige var uenige om skadens årsak, omfang og nødvendige kostnader.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at kjøpers fagkyndigrapporter måtte legges til grunn i mangelsvurderingen, og at boligen hadde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 061 530 inkludert takstutgifter, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at den rimeligste utbedringsmetoden måtte legges til grunn, og at det bl.a. på bakgrunn av boligens alder ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise saken iht. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d var til stede, jf. FinKN 2017-538. Det ble bl.a. vist til at det var helt avgjørende for mangelsvurderingen, samt en eventuell utmåling av prisavslaget, å få avgjort de faktiske forhold – herunder skadens årsak, omfang og nødvendige utbedringskostnader.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om fuktproblematikk i boligens kjeller utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er fremlagt flere fagkyndige rapporter i saken. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 1,1 millioner, mens selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter – i likhet med sekretariatet – kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Nemnda har blant annet lagt vekt på den forholdsvis omfattende dokumentmengden i saken, herunder særlig de fagkyndige rapportene. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig og reiser i stor grad spørsmål av bygningsteknisk karakter. Det er uenighet mellom de sakkyndige både om årsaksforhold og omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. For at saken skal undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet de fagkyndige kan redegjøre for sine vurderinger.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).