

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1048

10.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Rotter, sølvkre og feil ved el-anlegg – selgers kunnskap – utleiebolig – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Bergen oppført i 1946 ble solgt "som den er" for kr 3 mill., og overtatt av kjøper den 4.6.20. Boligen ble markedsført som et oppussingsobjekt, og alle bygningsdeler ble gitt TG 2 og TG 3. I egenerklæringen fremgikk det at selger ikke hadde bodd i boligen, og at en jordfeil på bad ble rettet av faglærte i 2015. Etter overtakelsen oppdaget kjøper rotter, fuktskader og sølvkre, og feil ved el-anlegget. Kjøper mente at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og viste bl.a. til at selgers opplysninger ved salget om tidligere utbedringer på el-anlegget var uriktige. Videre hadde selger vært i kontakt med bygningsforsikringen etter mistanke om skadedyr i sin eiertid, og kjøper anførte dermed at selger var kjent med rotter. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde utbedret feil ved el-anlegget i sin eiertid, og at mistanken om skadedyr ble avklart lenge før salget. Nemnda kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning til sammen kr 236 874, samt renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av rotter, fuktskader og sølvkre, og feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet i Bergen oppført i 1946.

I prospektet ble det opplyst om følgende:

- Oppussing/renoveringsobjekt.
- En leilighet som går over seksjon 1 og 5 i sameie.
- 4 soverom, hvor bod på 13 m2 er blitt brukt som soverom nr. 5.

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler gitt TG 2 og TG 3. Det ble opplyst at det "*bør påregnes full oppgradering av hele leiligheten*".

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger ikke hadde bebodd leiligheten, og at en tidligere jordfeil på bad var utbedret av faglærte:

I 2015 leietakerne gjorde oppmerksom på at de fikk litt elektrisk støt ved dusjing når de tok på vannkran. Feilsøking av jordfeil ble gjort/rettet opp.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skadedyr. Videre opplyste selger følgende:

Vi som eiere har ikke selv bodd i boligen etter kjøp i 2006. Eiendommen har vært utleid i hele perioden frem til dags dato. Pr. i dag er det to leietakere med 1 mnd. Oppsigelse.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 000 000, og overtatt av kjøper den 4.6.20.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen. Det ble engasjert en takstmann, som avdekket en gammel vannskade i etasjeskillet som måtte utbedres. Videre ble det påpekt at konstruksjonen måtte sikres mot rotter, til en kostnad på kr 70 813 inkl. mva. Følgeskadene etter rotter var dekket av kjøpers bygningsforsikring mot en egenandel på kr 10 000.

Det ble fremlagt et notat fra 2018 fra bygningsforsikringen som viste til en samtale med selger om lukt og mistanke om skadedyr.

Kjøper reklamerte også over feil ved el-anlegget, ved at man fikk støt i dusjen ved bruk. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 15 250. Det ble fremlagt en uttalelse fra el-firmaet som utførte utbedringsarbeider i selgers eiertid.

Selger har bestridt kjennskap til de påreklamerte forholdene. Ifølge selskapet hadde selger forklart at de tok kontakt med bygningsforsikringen i 2018 etter å ha avdekket vond lukt. Det hadde vist seg at lukten stammet fra fisk som hadde stått i en pose i leiligheten mens leietakerne var bortreist. Frem til leiligheten ble solgt, hadde ikke selger blitt kontaktet av leietaker vedrørende lukt.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med de anførte forholdene, og at det ble gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet. Kjøper viste til at det var dokumentert at selger hadde kontaktet sitt eget forsikringsselskap ang. skadedyr, og at rotteangrepet hadde pågått i selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på til sammen kr 236 874, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Beløpet inkluderte utbedringskostnader på kr 87 462, egenandel til bygningsforsikringen på kr 10 000, tapt leieinntekt estimert til kr 90 000, og advokatkostnader på kr 46 118.

Selskapet har anført at det ikke var dokumentert en opplysningsmangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste i hovedsak til at selger ikke var kjent med forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene. Det var følgelig ikke gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 i saken, og bl.a. vist til følgende:

Etter en gjennomgang av saken kan vi ikke se at kjøpers anførsler etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 kan føre frem. Vi vil imidlertid påpeke at vi har vært noe i tvil, men da vi er begrenset til skriftlig saksbehandling så er vår vurdering at kjøpers bevisbyrde ikke er oppfylt. Det kan imidlertid ikke utelukkes at saken kunne fått et annet utfall ved en umiddelbar bevisførsel.

Når det gjelder rotter og lukt så forstår vi det slik at selger har bestridt kjennskap til skadene som nå er avdekket. Etter nemndas praksis må det ved vår skriftlige saksbehandling foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens dokumenter for at vi kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt og opplysningsplikten misligholdt. Vi kan ikke se at dette foreligger i denne saken. Riktignok varslet selger i 2018 bygningsforsikringen om mistanke knyttet til skadedyr, uten at dette ble fulgt videre opp overfor dem. Det er vanskelig for oss å ta stilling til om historien knyttet til gjenglemt mat er troverdig, men samtidig har det formodningen mot seg at forsikringen ikke ble involvert dersom det var grunn til videre bekymring for skader. Etter hva vi forstår er skadene som nå er oppdaget dekningsmessige under bygningsforsikringen, og selger kunne da benyttet seg av denne. I vurderingen legger vi til grunn at leietakerne fortsatte å bebo boligen. Dette taler for at mistanken om skader ble avklart og boforholdene funnet i orden. Det er heller ikke fremlagt f.eks. uttalelser fra leietakerne som kan tyde på noe annet.

Når det gjelder sølvkre er det ikke innhentet en kartlegging av populasjonen som kan vise reelt omfang og synlighet. Det er dermed ingen holdepunkter for at dette må ha vært synlig i selgers eiertid og at selger ble varslet om dette fra leietakerne.

Slik saken er dokumentert foreligger det ikke en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7.

Når det gjelder el-feil på bad så kan ikke opplysningen i egenerklæringsskjemaet anses som objektivt sett uriktig, jf. avhl. § 3-8. I skjemaet er det beskrevet hvordan leietakerne opplevde feilen og hvilke tiltak som ble gjort. Det er ikke dokumentert at opplysningene ikke stemmer. Det er nå oppdaget liknende problematikk, men hvor årsaken (jordfeilen) trolig var enn annen enn det som tidligere ble avdekket. Slik saken er belyst må det legges til grunn at utbedringen i selgers eiertid var fullgod. I motsatt fall er det nesten utenkelig at leieboer fortsatte å bebo boligen dersom blandebatteriet ga støt. Det er ikke fremlagt uttalelse fra leietaker som underbygger kjøpers anførsler.

Nemnda har også vært i tvil, men har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. I lys av nemndas skriftlige saksbehandling er det ikke tilstrekkelig at selgers forklaring knyttet til mistanken om skadedyr i 2018 og oppfølgingen av denne er temmelig påfallende. Det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for tilbakeholdte opplysninger om rottene eller sølvkreene, og det er etter nemndas oppfatning heller ikke sannsynliggjort uriktige opplysninger om feil ved det elektriske anlegget. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler og ny dokumentasjon i brev av 22.9.21, men finner ikke at det fremkommer noe her som endrer nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).