

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-209

8.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – fuktskader, konstruksjonsfeil og el-feil – uklart skadeomfang – avvisning.

En enebolig i Randaberg kommune oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 7,575 mill. og overtatt av kjøper den 22.7.19. I forbindelse med oppussing av utleiedelen i kjelleretasjen etter overtakelsen avdekket kjøper fuktskader. Det ble senere avdekket konstruksjonsfeil og manglende isolering i støpt betongdekke, samt feil ved el-anlegget. Kjøper reklamerte til selskapet, og viste til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om fuktskaden, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, samt at skadeomfanget som kjøper hadde lagt til grunn, ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra behandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og/eller erstatning totalt kr 1 015 874.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader, konstruksjonsfeil og feil ved el-anlegget, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Randaberg kommune oppført i 1997.

I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret. Utover mindre bemerkninger og generelle aldersbetraktninger, ble det ikke gitt risikoopplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken i salgsoppgaven.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 575 000 ved kjøpekontrakt datert 3.7.19, og overtatt av kjøper den 22.7.19.

I forbindelse med oppussingsarbeider i utleieleiligheten i kjelleretasjen avdekket kjøper fuktskader.

Partene har fremlagt omfattende dokumentasjon i saken, og totalt er det involvert fem fagkyndige. Blant annet har kjøpers takstmann vist til at det utover lekkasjen også forelå en konstruksjonssvikt som selskapets takstmenn ikke hadde tatt høyde for i sine vurderinger.

Kjøpers takstmann har dermed estimert store kostnader til utbedring, mens selskapets fagkyndige har fastholdt at det ikke var tilstrekkelig avklart hvorvidt det var avvik ved bl.a. kuldebrytende sjikt.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at hele skadeomfanget som var dokumentert i kjøpers fagkyndigrapport måtte legges til grunn i mangelsvurderingen. Selger hadde misligholdt opplysningsplikten om fuktskade og el-feil, og det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 1 015 874, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Skadeomfanget som var anført av kjøper kunne ikke legges til grunn som tilstrekkelig dokumentert, og skulle dermed ikke hensyntas i vesentlighetsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet blant annet fuktskader og konstruksjonsfeil i en bolig fra 1997. Det er krevd prisavslag på i overkant av kr 1 million. Selskapet har benektet at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelsene, og har blant annet anført at kjøper ikke har sannsynliggjort skadeomfanget.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter 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. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig for flere av de anførte manglenes vedkommende, og det er fremlagt flere fagkyndige rapporter i saken med til dels motstridende vurderinger. For at kjøpers ulike krav skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet kjøper, selger og de fagkyndige kan avgi forklaring.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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