

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-449

7.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

11 år gammel bolig – omfattende feil – opplyst om egeninnsats – avvisning.

En halvpart av en tomannsbolig i Sørums kommun oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 6 310 000, og overtatt av kjøper den 2.11.19. Ved salget ble det opplyst om at arbeidene ved boligen var utført av både faglærte og ufaglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende skader og avvik ved boligen. Begge parter innhentet fagkyndigvurderinger, og det oppsto stor uenighet om skadenes årsak og omfang. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. til at den laveste taksten måtte legges til grunn i mangelsvurderingen, og viste til at det ble opplyst om egeninnsats ved salget. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 823 430, erstatning på kr 41 475, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av el-feil, avvik ved kjøkken, lekkasjer ved vinduer, avvik ved våtrom, ødelagt garasjetak, skjeggkre og fukt i kjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Sørums kommun oppført i 2007.

I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Det ble bl.a. opplyst at boligen ikke var bebodd av selger, som dermed bare kunne gi begrensede opplysninger om boligen. Det ble opplyst om navn på firmaet som sto for el-arbeider ved nybyggingen, og at det forelå samsvarserklæring. Videre ble det opplyst at det *"ifm nybygg/oppussing av huset ble enkelte arbeider helt eller delvis utført ved egeninnsats/dugnad med hjelp av familie/venner i en kombinasjon av faglærte og ufaglærte"*.

I tilstandsrapporten ble bygningsdelene i all hovedsak tilstandsvurdert til TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 310 000 ved kjøpekontrakt datert 8.10.19, og overtatt av kjøper den 2.11.19.

Etter overtakelsen fremsatte kjøper reklamasjon over flere forhold ved boligen, bl.a. feil ved el-anlegg, kjøkken, vinduer, vegger, toalett, badrom, garasje, skadedyr, osv.

Kjøper innhentet en skaderapport som beskrev avvikene ved boligen, samt en fornyet verdi- og lånetakst som la til grunn en verdiforringelse som følge av påviste avvik på kr 1 100 000. Kjøper innhentet også pristilbud på to nye bad på kr 723 043. Selskapet innhentet en takstrapport som la til grunn utbedringskostnader på kr 436 250.

Selskapet har fremlagt selgers kommentarer i saken, og det ble fremlagt nærmere beskrivelser av de arbeidene som er utført og dokumentasjon fra involverte firma.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selger ga mangelfulle og uriktige opplysninger om de anførte forholdene, og at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 823 430, erstatning for sakskostnader på kr 41 475, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Skadeomfanget anført av kjøper kunne ikke legges til grunn som tilstrekkelig dokumentert og kunne dermed heller ikke hensyntas i mangelsvurderingen. Korrekt oppgjør i saken var kr 165 000, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet fremsatte forslag til partene om et utenrettslig forlik på kr 300 000, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 18 og saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 12. Selskapet fremsatte forlikstilbud til kjøper i tråd med sekretariatets forslag, men dette ble avslått av kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet en rekke feil ved en elleve år gammel bolig. Det er krevd prisavslag på i overkant av kr 1,8 millioner. Selskapet bestrider at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens regler, men har godtatt sekretariatets forslag om at saken forlikes ved at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 300 000. Kjøper har ikke godtatt forlikforslaget.

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 de fremlagte fagkyndigrapportene i saken har 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), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).