

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-451

7.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Skjeggkre – taklekkasje – avvisning.

En enebolig i Hareid kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 1 710 000 og overtatt av kjøper den 30.12.19. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasjer fra taket og skjeggkre i boligen. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten og krevde utbedringskostnadene dekket som prisavslag. Selskapet avslo kravet, og viste bl.a. til at selger var ukjent med de anførte manglene. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 593 119, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett tak og skjeggkre, jf. avhl. § 3-7.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Hareid kommune oppført i 1977.

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

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Valmtak i treverk som W- takstoler. Kaldtloft. Undertak i asfaltplater. Det er registrert stedvist skade og fuktmerke i takverk mot vest. Dette er ikke utbedret. Det er foretatt utbedringer på vestsiden i 2015. Det er ikke registrert lekkasjer på befaringsdag. (TG:2)

Yttertak i betongstein fra bygge år. Dagens eier opplyser at det er montert nye lekter for takstein på vestsiden. Samt omlegging av takstein. Dette pga tidligere innsig av fukt her. Takrenner fra bygge år har slitasje, anbefales utskiftet og at nedløp blir ledet vekk fra bygge grunn. Yttertak har slitasje, anbefaler overflater behandling eller utskifting det neste 5 år. Takhatter er fornyet i 2015. (TG:2)

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2005. I skjemaet ble det videre opplyst om tidligere taklekkasje som var utbedret ved egeninnsats. Selger hadde svart "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skjeggkre.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 710 000, og overtatt av kjøper den 30.12.19.

Etter overtakelsen ble det oppdaget taklekkasje og skjeggkre.

I rapport av 10.1.20 fra takstmann B. fremgikk det bl.a. at det var påvist lekkasje på 8-10 plasser gjennom yttertaket, som bar preg av å ha vært pågående over tid. Kjøper har fremlagt bilder, samt pristilbud for nytt tak på kr 343 199.

I tillegg ble Mycoteam engasjert, og i deres rapport av 12.10.20 ble det lagt til grunn en populasjon skjeggkre som hadde vært til stede i boligen før kjøpers eiertid. Populasjonstettheten ble vurdert til en felleindeks på Fi 19. Mycoteam anslo kostnader på rundt kr 250 000 inkl. mva. for å utbedre forholdet.

I kommentar til selskapet har selger bestridt kjennskap til de anførte forholdene.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha vært kjent med de anførte forholdene og at opplysningssvikten var egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Kjøper hadde avdekket fuktskadene allerede 3 dager etter innflytting, og selger hadde forklart at de hadde benyttet loftet i sin eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 593 119, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at kravet ikke var tilstrekkelig dokumentert, og at det uansett ikke foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling grunnet uklarheter i faktum, og at vilkårene for å avvise saken iht. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d var til stede.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet taklekkasje, samt at det etter overtakelsen ble avdekket skjeggkre i boligen. Det er krevd prisavslag på omkring kr 600 000. Selskapet bestrider at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens regler.

Nemnda har, i likhet med sekretariatet, 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, og de fremlagte fagkyndige rapportene etterlater en ikke ubetydelig usikkerhet om det totale skadeomfanget og utbedringskostnadenes størrelse. For at kjøpers mangelskrav 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).