

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-613

22.6.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Nedgravd oljetank – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig oppført i 1979 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 14,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.9.19. Etter overtakelsen ble kjøper gjort kjent med at det var en nedgravd oljetank på eiendommen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om oljetanken, og viste til uttalelser fra nabo, og at selger hadde kjøpt boligen med opplysning om parafinovn i underetasjen. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 26 125, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av nedgravd oljetank, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1979.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Nyrenovert og svært påkostet enebolig for den kresne

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peisovn med vedfyring. Gulvvarme i deler av underetasje og hovedetasje. Varmekabler i alle våtrom.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om elektrisk oppvarming, og vedovn i stuen (TG 1).

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2017. Det ble for øvrig ikke gitt noen opplysninger med direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14 400 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.9.19.

Kjøper ble etter overtakelsen gjort kjent med at det var en nedgravd oljetank på eiendommen. Ifølge nabo var selger kjent med forholdet.

Kjøper kontaktet kommunen som ga tillatelse til at den nedgravde oljetanken ble liggende, dersom den ble tømt og fylt med sand, grus eller lignende. Det ble fremlagt tilbud fra AT. AS for fylling av tanken på kr 26 125.

Ifølge selskapet har selger forklart at han kjøpte boligen off-market. Huset var et totalt oppussingsobjekt, og selger engasjerte en totalentreprenør som tok seg av hele renoveringen. Selger kjente derfor ikke til alle detaljene ved utførelsene. Alt av prosjektstyring, oppfølging etc. ble overlatt til entreprenør. Dersom selger hadde kjent til forholdet hadde dette blitt gjort i forbindelse med alt annet som ble gjort.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7 da det er dokumentert at selger kjøpte eiendommen med parafinovn i underetasjen. Kjøper viste til Finn-annonsen som forelå ved selgers kjøp av boligen. Det var videre bekreftet av nabo at selger hadde positiv kunnskap om oljetanken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 26 125, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har bestridt at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger hadde bestridt naboens påstand om at selger hadde blitt opplyst om tanken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter som tilsa at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da det ved salget ikke var opplyst om en nedgravd oljetank i hagen.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selger har forklart at han ikke kjente til den nedgravde oljetanken. Han har for øvrig forklart at alt av renoveringsarbeider av boligen ble satt bort til en totalentreprenør. Videre bestrider selger at nabo skal ha informert han om den nedgravde oljetanken. Sekretariatet viser til at vår saksbehandling er skriftlig. Slik saken er fremlagt, finner vi ikke å kunne legge til grunn at det foreligger konkrete holdepunkter – i strid med selgers forklaring – for at selger kjente eller måtte kjenne til at det var en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vi finner videre grunn til å bemerke at selv om boligen tidligere hadde oljefyring, har ikke selger benyttet denne, slik vi forstår saksfremstillingen. Vi kan dermed ikke se at det er tilstrekkelig godtgjort at kunnskapskravet er oppfylt i foreliggende sak.

I alle tilfeller kan det stilles spørsmål ved om en eventuell kjennskap basert på opplysningen "parafinovn i underetasjen" i Finn-annonsen, automatisk tilsier at en alminnelig forbruker har kjennskap til en nedgravd oljetank. Vi viser til FinKN 2017-106, hvor nemnda vurderer selgers opplysningsplikt basert på hva selger måtte forstå og således ha kjennskap til. Saken gjaldt fuktskader, men nemndas synspunkt er illustrerende for vår sak. Nemnda uttalte at:

"Han forklarer i ettertid at han i forbindelse med oppussing før salget oppdaget noe krakelering av malingen og et mindre mørkere område, men at treverket på stedet var helt tørt og uten tegn på lekkasje. Han fortsatte oppussingen og malte over flekken før salget av boligen. Ut fra den beskrivelsen selgeren har gitt, og som nemnda ikke kan betvile riktigheten av, finner nemnda at opplysningsplikten etter avhl. § 3-7 ikke er brutt. Slik flekken er beskrevet, kan det ikke konkluderes med at selgeren forsto eller må ha forstått at den skyldtes en utetthet med tilhørende fuktproblem og mulighet for følgeskader."

Det samme synspunktet legges til grunn i FinKN 2015-209. Basert på nemndas vurderinger legger vi til grunn at selger i nærværende sak ikke kan lastes for ikke å ha kjent til at det var en nedgravd oljetank på eiendommen. Beviskravet for selgers kjennskap når selger selv avviser å ha kjent til et forhold er som nevnt innledningsvis strengt, og vi finner etter en totalvurdering ikke tilstrekkelige holdepunkter for at denne er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn på saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen konklusjon. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke finner det sannsynliggjort at oljetanken var nedgravd i samme område som selger foresto gravearbeider for å utbedre deler av dreneringen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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