

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-651

1.7.2021

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

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

Feil ved ildsted – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 1964 i Rælingen kommune ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 25.6.20. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en klebersteinsovn. Etter overtakelsen sprakk yttergodset på peisovnen, og kjøper oppdaget at den manglet en keramisk plate. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet har avvist kravet, og vist til at selger ikke var kjent med forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 28 895.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved ildsted, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Rælingen kommune oppført i 1964.

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

Oppvarming

Eneboligen er oppvarmet med gulvvarme, panelovner og klebersteinsovn.

Under punktet "*piper og ildsteder*" i tilstandsrapporten, ble følgende opplyst:

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: En ett-løps Leca elementpipe som er kledd med plastbelagt stål over tak.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Normal tid før utsifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Tilstandsvurdering: Ildsted og pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd av undertegnede, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2001. På spørsmål om kjennskap til problemer knyttet til ildsted/skorstein/pipe, hadde selger krysset av "*nei*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 800 000 ved kjøpekontrakt signert 4.5.20, og overtatt av kjøper den 25.6.20.

Yttergodset på ildstedet sprakk i november 2020 som en følge av at ildstedet manglet en keramisk plate. Kjøper kontaktet Nedre Romerike Brann- og redningsvesen for kontroll, som konstaterte at ildstedet ikke var intakt. På den bakgrunn mottok kjøper fyringsforbud, og pålegg om å utbedre forholdet.

Kjøper innhentet et pristilbud på kr 36 170.

Ifølge selskapet har selger forklart at de ikke var kjent med at den keramiske steinen var borte. De hadde brukt ovnen i hele sin eiertid uten at de hadde opplevd noen problemer i den forbindelse.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en kjøpsrettslig mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene.

Selskapet har anført at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sett hen til bl.a. utbedringskostnadens størrelse forelå det heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Forholdet utgjorde heller ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ut fra sakens dokumenter ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved ildstedet i stuen. Selger har opplyst at de ikke var kjent med mangelen og at peisen ble benyttet i deres eiertid uten problemer. Det er riktignok påfallende at selger har benyttet ovnen uten å avdekke at den ikke var intakt, men det er slik saken er opplyst ikke tilstrekkelig til å legge til grunn at kunnskapskravet er oppfylt. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene kr 36 170, som tilsvarer 0,75 % av kjøpesummen. Dette er etter vårt syn ikke tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskravet i den aktuelle saken.

Det bemerkes at det i praksis er lagt til grunn at vesentlighetskravet kan være oppfylt til tross for en relativt lav utbedringskostnad dersom boligen/bygningsdelen er solgt som helt ny, med høy standard, totalrenovert eller tilsvarende. I FinKN 2014-447 kom nemnda således frem til at en ca. ett år gammel bolig solgt med høy standard hadde en vesentlig mangel da utbedringskostnadene utgjorde ca. 2,7 % av kjøpesummen. Nemnda viste i sin begrunnelse til at boligen var opplyst å ha høy standard og at boligen var nesten ny. Det er ikke tilfelle i vår sak.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda er enig i dette. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har forståelse for at utbedringskostnadene er uventede og kan fremstå som tyngende for kjøper, men kan ikke se at det er anført noe i klagen av 17.5.21 som gir grunnlag for en annen vurdering av mangelsspørsmålet.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).