

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-652

1.7.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Mangelfulle og uriktige opplysninger om etterisolering, drenering og varmeanlegg? – opplyst om egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 4-12.

En enebolig i Lørenskog kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 6,36 mill., og overtatt av kjøper den 28.6.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om ny drenering og ytterkledning utført av ufaglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det delvis manglet ny drenering og ytterkledning, og at varmeanlegget var defekt. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert en opplysningssvikt som ville ha virket inn på kjøpsavtalen. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om drenering og yttervegger, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 343 707, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av etterisolering, drenering og varmeanlegg, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1957 som ble modernisert i 2006. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet og tilstandsrapporten hitsettes:

Boligen har enkelte elektriske panelovner og varmekabler i badet i første etasje. Det er vannbåren gulvvarme i stue og på kjøkken i første etasje, og i stue, kjøkken, soverom og bad i kjelleren. Varmtvann til gulvvarmen og bereder varmes opp av en oljefyr som er plassert i kjeller.

(...)

Drenering fra 2004, utført som egeninnsats iflg. rekvirent, det foreligger derfor ingen dokumentasjon. TG:2

Ny panel samt etterisolert i 2010 iflg. rekvirent. TG1 panel.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2002, og det ble for øvrig opplyst:

vi gravde opp rundt huset å la ny drenering i 2003.

egeninnsats drenering 2004 med nye rør. tilbygg er egeninnsats og venner.

garage ny i 2005. terrasse nye terrassebord i 2010. skiftet panel på hus i 2010. med egeninnsats og venner

servise av fyrkjele og tank i 2016

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 360 000 ved kjøpekontrakt datert 24.5.19, og overtatt av kjøper den 28.6.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved varmeanlegget, etterisolering, og drenering. Det ble avdekket at det manglet drenering på en side av boligen, og at kun tre av fire vegger var etterisolert.

Takstmann la til grunn at ny drenering på siden som manglet ville koste kr 101 000, og ifølge innhentet pristilbud kr 143 537. Manglende etterisolering av en vegg ble prisvurdert til kr 151 418, og varmeanlegget kr 48 750.

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 opplysningene som ble gitt var mangelfulle og uriktige, samt at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 343 707, samt renter, jf. avhl. § 4-12 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. I alle tilfeller var ikke innvirkningskravet oppfylt på bakgrunn av opplysningene om egeninnsats. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om drenering og etterisolering, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet anså imidlertid ikke kravet knyttet til etterisolering som tilstrekkelig dokumentert, og utmålte et prisavslag for dreneringen på kr 75 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kunne ikke se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om varmeanlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper har ikke akseptert tilbudet, og klaget saken inn for nemnda. Kjøper anførte at selskapet hadde bundet seg til å følge sekretariatets vurdering.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at selskapet ensidig og uforbeholdent har forpliktet seg til å følge sekretariatets vurdering, og nemnda finner følgelig at den har kompetanse til å behandle saken i sin helhet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at varmeanlegget var defekt. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Nemnda er videre kommet til at når det gjelder drenering og yttervegger så tilsa det samlede opplysningsbildet ved salget at kjøper kunne forvente ny drenering rundt hele boligen, samt at alle vegger var etterisolerte. Det er sannsynliggjort at det ikke er drenert på en av boligens sider samt at ikke alle veggene er etterisolerte, og det foreligger følgelig en opplysningssvikt på disse punktene, jf. avhl. § 3-8. Nemnda er enig med sekretariatet i at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse for dette.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Når det gjelder utbedringskostnadene til etterisoleringen, så kan ikke nemnda se at de relevante utbedringskostnadenes størrelse er dokumentert. Det vises til at det på dette punktet heller ikke er fremlagt supplerende dokumentasjon etter sekretariatets vurdering av saken. Nemnda har følgelig ikke grunnlag for å utmåle et prisavslag for denne mangelen. Når det gjelder dreneringen, kom sekretariatet til at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000 etter at det er gjort fradrag for dreneringens alder,

samt at det var opplyst at arbeidet var gjort ved egeninnsats. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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