

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-697

9.7.2021

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

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

Feil ved bad – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Bergen oppført i 2010 ble solgt "som den er" for kr 4 350 000, og overtatt av kjøper den 8.11.19. I tilstandsrapporten ved salget ble det bl.a. gjort bemerkninger om avvik ved baderommet og badet ble gitt TG 2. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over utett bad, og kjøper anførte at selger hadde misligholdt opplysningsplikten. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjent til feil ved badet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 128 924, i tillegg til takstutgifter kr 7 608.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 2010.

I tilstandsrapporten ble baderommet gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det ble gjort bemerkninger knyttet til overflatesår, spekk i gulvflis, og manglende tilluft ved dør. Det ble for øvrig ikke avdekket unormale fuktverdier.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid boligen siden 2011, og det var for øvrig besvart benektende på kjennskap til feil ved badet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 350 000 ved kjøpekontrakt 30.10.19, og overtatt av kjøper den 8.11.19.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper utett bad og skjeggkre i boligen. Både kjøper og selskapet engasjerte fagkyndige, og det oppsto uenighet mellom partene om utbedringsbehov og kostnader. Skjeggkreene ble sanert bort, og kjøper frafalt senere dette kravet.

Kjøper igangsatte utbedring av badet, og viste til at faktiske kostnader utgjorde kr 128 924.

Ifølge selskapet har selger bestridt kjennskap til feil ved badet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om lekkasjer fra badet, og at forholdet var egnet til å virke inn på kjøpsavtalen. Kjøper viste bl.a. til at lekkasjen hadde pågått over lengre tid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 128 924, og takstutgifter på kr 7 608, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en opplysningssvikt, og vist til at selger ikke kjente til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved badet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet utett bad i en bolig oppført i 2010. Nemnda legger til grunn at selger har bestridd kjennskap til det anførte forholdet. Det er tidligere også reklamert over at det etter overtakelsen ble avdekket skjeggkre i boligen, men dette forholdet er frafalt for nemnda.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets vurdering hvor det fremgår:

Sekretariatet forstår at det kan virke påfallende når feil oppdages kort tid etter overtakelsen, men dette er ikke alene nok til at vi ved skriftlig saksbehandling kan legge til grunn at kunnskapsvilkåret er oppfylt. (...) Tilsvarende er også synligheten rundt lekkasjen usikker, og det må vektlegges at verken kjøper, megler eller takstmann oppdaget tegn til lekkasjer i forkant av kjøp. Dette kan tale for at lekkasjen nødvendigvis heller ikke var så synlig at den må ha vært kjent for selger i forkant av salget.

Etter en konkret vurdering kan vi dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selgers tilbakemeldinger i saken er uriktige. Det må påpekes at sekretariatets vurdering utelukkende begrenser seg til de skriftlige dokumentene som er forelagt oss. Derfor følger det av Finansklagenemndas praksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" for at vi kan legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel etter avhl. § 3-7 første pkt. Se til sml. FinKN 2017-773 og FinKN 2014-304, m.fl.

Nemnda slutter seg til dette, og vil særlig fremheve at nemnda må basere sin vurdering på sakens dokumenter. Som påpekt av sekretariatet, kan det fremstå som påfallende at lekkasjen ble avdekket kort tid etter overtakelsen, men nemnda finner at synligheten av lekkasjen kan avhenge av bruksmønsteret for dusjen, og om sluket er helt eller delvis tett. Kjøper har også anført at det er påfallende at selger ikke bebodde boligen de siste månedene før visning, men ut fra de foreliggende opplysningene finner ikke nemnda å kunne utlede av dette at selger kjente eller måtte kjenne til at badet var utett. Nemnda kan ikke se at det ved en gjennomgang av sakens dokumenter er sannsynliggjort at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger – i strid med sin forklaring – kjente eller måtte kjenne til at badet var utett.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).