

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-048

8.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om balansert ventilasjon – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

Den aktuelle eiendommen, en borettslagsleilighet i et bygg fra 1924 sentralt i Oslo, ble kjøpt for kr 6,9 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 147.205 den 20.11.14. I salgsdokumentasjonen ble det opplyst at kjelleren var blitt bygget ut i 2012 og at det samtidig var blitt installert et balansert ventilasjonsanlegg. Da kjøper hadde service på anlegget, ble det avdekket at anlegget ikke var fra 2012, men fra 1995. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet avviste kravet. Selskapet viste til at anlegget var blitt montert av tidligere eier og at selger ikke var kjent med at dette var gammelt, samt at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 49.656,25, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder Protector's forståelse av avhl. § 3-8 knyttet opplysning om balansert ventilasjonsanlegg.

Selger av den aktuelle eiendommen, en borettslagsleilighet over to plan i en bygård fra 1924 i Oslo, kjøpte selv leiligheten i 2013. I prospektet fra 2013 ble det opplyst at det var installert balansert ventilasjon med varmepumpe og varmegjenvinning. Alle rom var tilknyttet dette anlegget via skjulte kanaler i gulv og tak. Videre ble det opplyst at kjelleren var blitt utbygget i 2012 og at det tekniske rommet var i kjelleren.

Da selger la leiligheten ut for salg i 2014, ble leiligheten markedsført som flott og unik med høy standard beliggende i klassisk bygård. Prisantydning var kr 6,9 mill. med en andel fellesgjeld på kr 147.205. Under punkt Innhold ble det blant annet opplyst følgende:

Alle rom er tilknyttet et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Frisk, nyfiltrert og oppvarmet luft tilføres gjennom skjulte kanaler i gulv og tak, og gammel luft trekkes ut.

Under punkt Standard ble det blant annet opplyst følgende:

Det er vannbåren gulvvarme i underetasjen, nyere elektrisk anlegg og et meget påkostet balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Under punkt Utstyr ble det blant annet opplyst følgende:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er installert i bod i underetg.

Under punkt Oppvarming ble det blant annet opplyst følgende:

Det er installert balansert ventilasjon med varmepumpe og varmegjenvinning.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst. Under punkt Sammenfattet beskrivelse ble det blant annet opplyst følgende:

Vannbåren varme og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er også installert.

I taksten under punkt 360 Luftbehandling generelt ble det opplyst:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning er installert i bod innenfor innredet rom i kjelleren mot P gate.

Ventilasjonsanlegget er installert i regi av tidligere eier. Ventilasjonsskanaler er lagt skjult i leiligheten.

Detaljert oversikt over dette systemet er ikke innhentet eller formidlet.

I egenerklæringen svarte selger "ja" på at det var blitt utført arbeider på el-anlegg eller andre installasjoner og opplyste i tillegg følgende:

Vannbåren varme kjeller (og) ventilasjon installert i 2012

Leiligheten ble solgt som den var for kr 7.447.205 medregnet andel fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert den 20.11.14. Overtagelse fant sted den 5.1.15.

Etter overtagelse ble kjøper kontaktet av en nabo som informerte om at naboen tidligere hadde sendt en klage til selger om kjøkkenlukt i naboens leilighet. Kjøper merket også at ventilasjonsanlegget trakk lite luft på badet i 1. etasje, samt at anlegget lagde en del støy. Kjøper bestilte derfor service på anlegget den 27.5.15.

Serviceteknikeren opplyste at det eksisterende anlegget ble produsert i 1995. I henhold til opplysninger fra kjøper skulle serviceteknikeren ha uttalt at anlegget var så gammelt at det burde skiftes ut.

Kjøper innhentet tilbud på et nytt ventilasjonsanlegg på kr 47.450 inkl. mva. Kjøper innhentet nytt tilbud den 10.3.16 på kr 49.656,25.

Serviceteknikeren opplyste at det fra og med 1.1.15 ikke lenger var tillatt å reparere anlegg av den typen som var installert i leiligheten.

Kjøper anførte mangel etter avhl. § 3-8 da det i salgsdokumentasjonen ble opplyst om et nyere ventilasjonsanlegg, noe som viste seg å ikke være riktig. Den uriktige opplysningen hadde virket inn på den inngåtte avtalen blant annet fordi anlegget var så gammelt at det ikke hadde pollenfilter.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 49.656,25, samt forsinkelsesrente fra 16.7.15.

Selskapet anførte at selger kun hadde videreformidlet opplysningene som selger hadde fått ved sitt eget kjøp av leiligheten og at selger ikke var kjent med at anlegget var gammelt. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt da utbedringskostnadene var små i forhold til kjøpesummen, samt at kjøper hadde betalt kr 400.000 over prisantydning for leiligheten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Anlegget fungerer ikke etter de forventningene som man kan ha til et ventilasjonsanlegg fra 2012. Ut fra opplysningene i salgsdokumentene kunne kjøperne forvente at ventilasjonsanlegget var nytt da det ble installert i 2012. Når dette ikke var tilfelle, var salgsopplysningene uriktige, eller i hvert fall så misvisende at avhl. § 3-8 kommer til anvendelse. Selgeren har bevisbyrden for at den feilaktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet. Bevisbyrden er ikke oppfylt.

Kjøperne har krav på prisavslag etter § 4-12. Det er lagt frem to tilbud på nytt ventilasjonsanlegg. De skiller seg lite fra hverandre. Det ene er på kr 47.450, det andre på kr 49.656,25. Nemnda mener at det laveste tilbudet må legges til grunn, og tilkjenner kjøperne prisavslag med kr 47.450. Kravet ble gjort gjeldende ved brev 16.6.15, og kjøpernes krav om forsinkelsesrenter fra 16.7.15 tas til følge.

Klagerne tilkjennes prisavslag med kr 47.450 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 16.7.15.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperne gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Claus Listerud, Ole Smedsrud, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.