

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-109

8.3.2017

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om antall boder – avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

En leilighet i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper den 15.10.15. Det ble opplyst i verditaksten at boligen hadde "bod, .. kott, .. (I tillegg 2 egne boder på 2,5 m² og 2,5 m² i fellesareal)". I prospektet ble det opplyst om "Tre boder på 2,5 kvm hver. I tillegg kott og oppbevaringsrom inne i leiligheten." Etter overtakelse oppdaget kjøper at en av to kjellerboder han hadde fått tilvist, ikke tilhørte hans seksjon, men var en leiebod. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om antall boder. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at kjøper hadde fått det han ble forespeilet ved salget, og at kjøper ikke kunne legge til grunn den mest hensiktsmessige tolkningen av ulike opplysninger gitt i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 90.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling.

Spørsmålet i saken er om uriktig opplysning om antall boder utgjør en mangel etter avhl. § 3-8.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble boligen solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt 2.9.15. Overtakelse var den 15.10.15.

Boligen var opplyst oppført i 1982. Verdi- og lånetakst opplyste at boligen hadde:

Entré, bod, soverom, soverom 2, kott, wc, bad, stue. Kjøkken. (I tillegg 2 egne boder på 2,5 m² og 2,5 m² i fellesareal.)

Prospektet opplyste at boligen hadde:

Boder: Tre boder på 2,5 kvm hver. I tillegg kott og oppbevaringsrom inne i leiligheten.

Kjøper ble vist et bodrom i kjeller under visning og opplyst fra megler om at to av bodene her fulgte leiligheten. Etter overtakelse ble det gjort klart at en av disse var en utleiebod som selger hadde brukt i den tro at den var hans. Kjøper hadde dermed kun én bod i kjeller. Til sammen hadde kjøper i tillegg til bod i kjeller, en bod på veranda, ett innvendig oppbevaringsrom og ett kott.

Kjøper reklamerte til selskapet, som avslo kravet, men senere fremsatt et forlikstilbud til kjøper på kr 15.000. Kjøper fremsatte et mottilbud på kr 30.000, dette ble ikke akseptert av selskapet.

Kjøper har anført at det foreligger en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, all den tid han ikke har fått det antallet boder han har krav på i henhold til kontrakt. Kjøper har anført at forholdet har virket inn på avtalen da oppbevaringsplass var en viktig del av forutsetningene for kjøpet. Kjøper har krevd prisavslag på kr 90.000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt forsinkelsesrente.

Kjøpers krav var basert på to alternative beregningsmodeller. I det første alternativet hadde kjøper lagt til grunn kvadratmeterpris for leiligheten med et visst fradrag. Alternativ to var å leie et minilager i fem år, for deretter å få leietilgang til den boden i kjellerens bodrom som kjøper nå er fratatt.

Selskapet har avvist at forholdet utgjør en mangel iht. avhl. § 3-8 og vist til at kjøper hadde fått det han ble forespeilet i salgsdokumentene, herunder verdi- og lånetaksten som opplyste om to boder i fellesareal og to øvrige. Selskapet anførte at den ene boden på veranda var å anse som fellesareal. Selskapet var videre av den oppfatning at kjøper ikke kunne legge til grunn den for han mest gunstige tolkning av salgsdokumentenes ulike opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I salgsdokumentasjonen er det gitt noe ulik informasjon om bodene som fulgte med leiligheten. I salgsprospektet er det opplyst at leiligheten har *"tre boder på 2,5 kvm hver. I tillegg kott og oppbevaringsrom inne i leiligheten"*. Verdi- og lånetaksten opplyser at leiligheten inneholder *"Entré, bod, soverom, soverom 2, kott, wc, bad, stue. Kjøkken. (I tillegg 2 egne boder på 2,5 m2 og 2,5 m2 i fellesareal)"*. Nemnda viser til at det er opplyst at selger hadde leid en ekstra bod i fellesarealet av sameiet i 20 år, og at han ved salget hadde glemt dette. Nemnda kan ikke se at denne opplysningen er bestridt. Det er heller ikke bestridt at kjøper under visning av megler fikk opplyst at leiligheten hadde to boder i kjelleren. Det er på det rene at det kun fulgte to boder med leiligheten – en på terrassen og en i fellesarealet i kjelleren – i tillegg til oppbevaringsplassen inne i leiligheten. Etter nemndas skjønn må det etter dette legges til grunn at det er gitt en uriktig opplysning ved salget om at det hører tre boder med leiligheten, jf. avhl. § 3-8.

Det følger av bestemmelsen at uriktige opplysninger gir grunnlag for mangel dersom det kan antas at opplysningene har virket inn på kjøpet. Det er selgeren som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Slik nemnda ser det, er det normalt av betydning for en kjøper hvorvidt boligen har to eller tre boder. Det er en viktig egenskap ved en leilighet hvor mye oppbevaringsplass den har. En uriktig opplysning som i foreliggende sak vil etter sin art normalt ha virket inn på kjøpet. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at den uriktige opplysningen om antallet boder som leiligheten disponerer, har virket inn på avtalen i den foreliggende saken, jf. avhl. § 3-8.

Prisavslaget må fastsettes skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Prisavslag etter denne bestemmelsen skal i prinsippet fastsettes ut i fra betraktninger over eiendommens objektive verdi med og uten mangelen. Det er ikke avgjørende for prisavslaget hva den individuelle kjøperen må antas å ville ha gitt for eiendommen uten mangelen. Nemnda finner ikke å kunne ta utgangspunkt i kvadratmeterprisen for leiligheten, og bemerker at de praktiske utfordringene med mindre oppbevaringsplass enn forespeilet er en større ulempe for kjøperen enn det økonomiske aspektet ved den uriktige opplysningen. Nemnda er blitt stående ved et prisavslag på kr 17.000 som passende i saken, og dette beløpet inkluderer forsinkelsesrente.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.