

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-322

15.6.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Sprekker i kjellergulv — innvirkning? — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1979 i Sør-Odal kommune ble solgt "som den er" for kr 1.980.000 ved kjøpekontrakt av 11.6.15. I forbindelse med fjerning av tregulv i kjeller, oppdaget kjøper at betonggulvet som lå under tregulvet hadde omfattende sprekkdannelser. Kjøper reklamerte ca. 9 måneder etter overtakelsen, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysningen om sprekken, og at forholdet utgjorde en vesentlig mangel. Selger forklarte å ha opplyst om sprekker i den delen av betonggulvet som var synlig på visning, da dette ikke var dekket av tregulv. Selskapet avviste kravet, og viste til at kjøper ble orientert om sprekken på visning, og anførte at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 98.750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av sprekker i kjellergulvet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1979. I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst:

Delvis tregulv over betong i "kjellerstue".

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at han ikke kjente til riss, sprekker i mur, skjeve gulv, o.l.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1.980.000 ved kjøpekontrakt datert 11.6.15. Overtakelse var den 15.7.15.

Kjøper skulle i påsken 2016 fjerne tilfarergulvet i kjeller, og oppdaget da sprekker over hele betonggulvet. Takstrappport fra O anga at:

Sprekker i påstøp av kjellergulv, gulvet buler opp og slipper fra underlaget. 49 m2.

Videre fremkom av rapporten at støp på kjellergulv måtte skiftes ut for å unngå ytterligere fuktinntrengning, til en kostnad på kr 98.750 inkl. mva. Kjøper fremsatte reklamasjon den 12.4.16.

Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, jf. avhl. § 3-7, og anførte bl.a. at den delen av gulvet som var synlig på visning hadde vært tildekket av en moped m.m., slik at kjøper ikke selv så sprekken. Kjøper benektet at selger hadde gitt opplysning om sprekken under visning. Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til at kostnadene utgjorde ca. 4,99 % av kjøpesummen.

Kjøper krevde prisavslag på kr 98.750, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger hadde opplyst om sprekken på visning. Hva gjaldt sprekker under tregulvet, som ikke var synlig før tregulvet ble fjernet, kjente ikke selger til disse da det ikke var selger som hadde lagt tregulvet.

Ifølge selskapet forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet anførte at kjøper uansett hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, i det reklamasjon først ble fremsatt 9 måneder etter overtakelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at selger før salget var kjent med at det var en sprekk i betonggulvet i kjelleren i den delen av gulvet som ikke hadde tilfarergulv over. Slik saken er opplyst, kan det imidlertid ikke legges til grunn at selger var kjent med de øvrige sprekke i betonggulvet da disse sprekke var skjult av tilfarergulvet. Det vises i denne forbindelse til at tilfarergulvet var lagt før selger ervervet eiendommen. Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av for at han ikke har kjennskap til for eksempel riss, sprekke i mur, skjeve gulv eller lignende. Slik nemnda ser det, har selger tilbakeholdt opplysning om sprekke i betonggulvet, jf. avhl. § 3-7. Selger har anført at det under visningen faktisk ble gitt informasjon om sprekke i betonggulvet, men kjøper har benektet dette. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Nemnda kan ikke legge til grunn at en skriftlig opplysning ble korrigert muntlig av selgeren, når dette benektes av kjøperen.

For at en tilbakeholdt opplysning skal medføre en mangel etter avhl. § 3-7, må det kunne legges til grunn at opplysningen har virket inn på kjøpet. Det er selgeren som har bevisbyrden for at den tilbakeholdte opplysningen ikke har virket inn på kjøpet. Nemnda legger til grunn at sprekke i betonggulvet utenfor tilfarergulvet var visuelt synlig når det ikke var plassert gjenstander over sprekke. Sprekke var følgelig synlig for kjøper i alle fall fra og med overtakelse av boligen. Kjøper reklamerte over sprekke i betonggulvet ca. ni måneder etter overtakelse av boligen, og først etter at sprekke under tilfarergulvet var oppdaget. Slik nemnda ser det, kan det i den foreliggende saken ikke legges til grunn at den tilbakeholdte opplysningen om sprekke i betonggulvet utenfor tilfarergulvet var av en slik karakter at den har virket inn på kjøpet. Det foreligger følgelig ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er så om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen, jf. særlig Rt. 2010 s. 103 hvor det fremgår at kostnadene som den klare hovedregel må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen. Her utgjør utbedringskostnadene ca. 5 % av kjøpesummen for eiendommen – før det eventuelt gjøres fradrag for deler av kostnadene, noe som i tilfelle vil innebære at andelen blir mindre. Utbedringskostnadene ligger følgelig i det nedre sjikt av hva som har vært ansett omfattet av det kvantitative kravet i avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner etter en helhetsvurdering – særlig hensett til skadens karakter og betonggulvets alder – at det er klart at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal,

*(selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli
(forbrukerrepresentant).*