

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-401

30.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – uriktig opplysning om elektrisk toalett – avhl. §§ 3-8, 3-10 og 4-12.

En fritidsbolig fra 1944 med tilbygg fra 1993 i Jevnaker kommune ble solgt "som den er" for kr 460.000 ved kjøpekontrakt av 20.6.16. Det var i salgsdokumentene opplyst at hytta hadde elektrisk toalett. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligen hadde komposteringstoalett med elektrisk vifte, og at dette var i dårlig stand. Kjøper anførte at selger hadde gitt en uriktig opplysning. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel da kjøper kunne ha oppdaget forholdet på visning, jf. avhl. § 3-10, og at opplysningen uansett ikke hadde innvirket på avtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 29.490 og kr 41.713

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om elektrisk toalett, jf. avhl. § 3-8.

Fritidsboligen er oppført i 1944, med tilbygg fra 1993. Av prospektet kjøper mottok før salget fremgikk det at hytta hadde elektrisk toalett, og i verditaksten var det spesifisert at dette var et Cinderella forbrenningstoalett.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 460.000 ved kjøpekontrakt av 20.6.16. Overtakelse var den 25.6.16.

Rett etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var et elektrisk toalett i hytta, men et komposteringstoalett. Toalettet var ifølge kjøpers forklaring i svært dårlig forfatning og kunne kun benyttes stående.

Kjøper innhentet tilbud fra RR AS for etablering av nytt elektrisk toalett av merket Cinderella, til en kostnad på kr 37.000 inkl. mva. I tillegg kom elektriske arbeider som følge av behov for ny kurs på kr 4.713. Selskapet fremla tilbud fra leverandør som tilsa at nytt Cinderella forbrenningstoalett kostet kr 29.490 inkl. mva. og at dette var "*enkelt å montere.*"

Kjøper har anført at opplysningen om at det var et elektrisk toalett på hytta var uriktig og at forholdet i tillegg utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper avviste også at å montere nytt toalett på egenhånd var så enkelt som selskapet hevdet, da man blant annet måtte ha elektriker til å legge ny kurs. Kjøper hevdet også at man ikke kunne ha avdekket feilen på visning da elektrisiteten da var avslått.

Selskapet erkjente at det var gitt en uriktig opplysning om hvilken type toalett det var tale om. Imidlertid måtte kjøper ha oppdaget forholdet på visning, og det forelå ingen mangel jf. avhl. § 3-10. I alle tilfelle var ikke forholdet egentlig til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Opplysningen i prospektet og i verdi- og lånetaksten om at det var installert et elektrisk toalett var uriktig. Det er ikke sannsynliggjort at opplysningen ble korrigert under visningen. Nemnda finner heller ikke at det foreligger forhold som tilsier at kjøperen under visningen burde ha oppdaget at opplysningen om elektrisk toalett var uriktig.

En uriktig opplysning innebærer at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 dersom det kan antas at den har virket inn på avtalen. Det er selgeren som har bevisbyrden for at opplysningen ikke har virket inn. Nemnda forstår det slik at den toalettløsningen som var installert på hytta, er mer tungvint og mindre moderne enn et elektrisk toalett. Nemnda finner det klart at selger ikke har oppfylt sin bevisbyrde, jf. FinKN-2014-322.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Anskaffelse og montering av elektrisk toalett er opplyst å koste kr 37.000 inkl. mva. i henhold til inngitt tilbud. Det bemerkes i den forbindelse at nemnda finner at kjøper også har krav på å få erstattet monteringsutgiftene, jf. FinKN-2014-322. I tillegg kommer montering av elektrisk kurs med kr 4.713. Med et visst fradrag for standardheving som følge av at kjøper får et nytt toalett, konkluderer nemnda med at kjøper tilkjennes et skønnsmessig beløp på kr 32.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).