

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-430

14.7.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved laminatgulv – datakabel – utmåling — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 6,0 mill. i 2015. Kjøper avdekket etter overtakelsen en rekke feil og mangler, og selskapet utbetalte til sammen ca. kr 700.000 i prisavslag til kjøper. En av mangelene var feil ved laminatgulvet, hvor kjøper kun fikk utbetalt deler av utbedringskostnadene, på bakgrunn av risikoopplysninger som var gitt ved salget. Kjøper var uenig i fradragets størrelse. I tillegg hadde kjøper reklamert over feil ved datakabler, som selger måtte ha kjent til. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag for datakablene, og kjøper fikk således delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag oppad begrenset til kr 52.398.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av feil ved laminatgulv og datakabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 2013, og ble beskrevet i prospektet som "*stilfull og moderne*" med "*veldig høy standard*". I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om "*gode kvaliteter på overflater/innredninger*".

Punktet "*innvendige overflater*" i boligsalgsrapporten ble vurdert til TG 1, med følgende anmerkning under "*2. etg.*":

Noe svullet skjøter på laminat gulv

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,0 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.1.15, og overtatt av kjøper 20.2.15.

Kjøper reklamerte etter overtakelsen over feil ved terrassen, og fikk utbetalt et prisavslag som en minnelig løsning fra selskapet på kr 620.000 i februar 2016.

Senere oppdaget kjøper en rekke andre mangelsforhold, blant annet at laminatgulvet smuldret opp i skjøtene. Ifølge takstrapport var årsaken feilmontering, ved at gulvet var slått for hardt sammen, og lagt uten noe klaring til veggene. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 103.442.

Kjøper oppdaget i tillegg at strøm- og datakabler inn til boligen ikke var nedgravd, men lå oppå bakken i naboens hage. Ifølge kjøper skal naboen ha forklart at selger flere ganger ble gjort oppmerksom på dette. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 7.425. Selger forklarte til selskapet at det var opplyst muntlig om forholdet.

Kjøper klaget saken inn for sekretariatet for Finansklagenemnda, som ved avgjørelse av 11.5.17 ga kjøper delvis medhold i tråd med delegert myndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukere § 22, og tilkjente kjøper et prisavslag for flere ulike mangelsforhold på til sammen

kr 86.463. Av dette beløpet utgjorde kr 58.469 kostnader til gulvet, etter fradrag for kostnadene tilknyttet boligens andre etasje.

Kjøper har i hovedsak anført at det ved utmålingen av prisavslag for feil ved laminatgulvet kun skal gjøres et mindre fradrag, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har videre anført at feil ved datakabler utgjør en mangel etter avhl. § 3-7, bestridt at det ble opplyst om forholdet muntlig, og har fremlagt faktura som dokumenterer utbedringskostnadenes størrelse.

Selskapet har ikke påklaget sekretariatets avgjørelse innen fristen. Hva gjaldt datakabler, har selskapet anført at det skal ha blitt snakket om forholdet på visning, og at dette uansett ikke hadde virket inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet for nemnda er om det foreligger ansvar for selskapet for eventuelle mangler ved laminatgulvet i andre etasje, samt for kostnadene ved å grave ned strøm- og datakablene ute. Nemnda bemerker at sekretariatets avgjørelse 11.5.17 ikke er påklaget av selskapet innen fristen. I avgjørelsen kom sekretariatet til at selskapet skulle betale kr 86.463 til kjøper i prisavslag.

Nemnda viser til sekretariatets avgjørelse, hvor det hva gjelder laminatgulvet fremgår følgende:

Når det gjelder feilmontering av laminatgulvet (...), er dette etter vår vurdering som et klart utgangspunkt et upåregnelig forhold ved kjøp av en 2 år gammel enebolig av høy standard. Opplysningen om "svullet skjøter" i 2. etasje, medfører imidlertid at kjøper har overtatt risikoen for årsak/omfanget av problemet, se for eksempel FinKN-2013-597 og Rt. 2002 s. 1425, slik at dette ikke kan påberopes som mangel.

Nemnda viser til sekretariatets avgjørelse på dette punkt, som nemnda slutter seg til da den også er dekkende for nemndas syn. Slik nemnda ser det, kan følgelig ikke kjøpers krav om prisavslag for utbedringen av laminatgulvet i andre etasje tas til følge.

Når det gjelder utbedringskostnadene som vedrører strøm- og datakablene, er disse nå dokumentert. Nemnda viser til at vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum er kumulativ, og det er allerede utbetalt over kr 700.000 i prisavslag. Det legges etter dette til grunn at det kvantitative vesentlighetsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner også at vesentlighetsvilkårets kvalitative element er oppfylt, og at strøm- og datakablene er relevante å medta i denne vurderingen da de rent faktisk ikke er nedgravd. Det vises i denne forbindelse særlig til at boligen er forholdsvis ny og annonsert til å være av høy standard. Etter nemndas skjønn, kan utbedringskostnadene til nedgraving av strøm- og datakablene kreves dekket av selskapet med kr 7.425.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).