

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-440

21.8.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om etasjeskille – innvirkningsvilkåret – avhl. §§ 3-8 andre ledd og 4-12 første ledd.

En leilighet i Oslo oppført i 1983 ble solgt "som den er" for kr 2.720.000 ved kjøpekontrakt av 15.8.16. Tilstandsrapporten opplyste at boligen hadde etasjeskille i støpt og armert betong. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at man kunne høre trinnlyder fra etasjen over, og ved boring i etasjeskillet ble det avdekket at dette var laget av treverk. Kjøper anførte at det forelå en mangel som en følge av at salgsdokumentene anga uriktig opplysning om etasjeskillet. Selskapet erkjente i utgangspunktet at det forelå en uriktig opplysning, men anførte at denne ikke var egnet til å innvirke på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et forholdsmessig prisavslag. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 100.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktig opplysning om etasjeskillet, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er en leilighet i Oslo oppført i 1983. Tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget opplyste om:

Etasjeskillere i støpt og armert betong.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,72 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.8.16, overtakelse var den 19.9.16.

Kjøper merket etter overtakelsen trinnlyd fra etasjen over, og ved boring i taket avdekket han at dette var av treverk. Kjøper var også i kontakt med borettslaget og fikk bekreftet at etasjeskillet var laget av tre.

Kjøper reklamerte til selskapet, og innhentet en vurdering av verditapet fra megler B:

Erfaringsvis er det lite fokus på etasjeskillere blant interessenter av boliger. For noen vil det utgjøre en vesentlig forskjell. (Kjøper) uttrykte bekymring for brannsikkerheten i tillegg til støyprobatikken. Da det er lite fokus blant interessenter på denne problematikken, men kan for noen være vesentlig så vil det etter mitt syn kunne være en verdireduksjon på kr. 50.000,- - 100.000,-. Det antas at boliger markedsført i samme borettslag med rett informasjon går for ca samme pris som gjeldende bolig, men at noen interessenter kan i enkelte tilfeller trekke seg ved opplyst etasjeskillere i tre.

Selskapet avsto kravet, og fremla følgende vurdering fra eiendomsmegler W:

Hei, her er mine kommentarer til dine spørsmål: Ville korrekte opplysninger om etasjeskillet i foreliggende sak medført at du ville prissatt boligen annerledes? -Nei, boligen hadde prisantydning kr 2.250.000,- også var det 4 budgivere som bestemte at denne dagen var boligen verdt kr 2.720.000,- Han som tapte budrunden

bøyt kr 2.710.000,- Husker du om boligens etasjeskille var et tema før avtaleinngåelsen? -Nei. Men erfaringsmessig er det veldig lite prat om dette på visning.

Kjøper har anført at det var gitt en uriktig opplysning ved salget som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste til at opplysningen om etasjeskille i betong ga kjøper forventninger om mindre lydgjennomgang, bedre brannsikkerhet og alt i alt en mer solid konstruksjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 100.000 i tråd med megler Bs vurdering, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Selskapet har erkjent at det ble gitt en uriktig opplysning om materialet som etasjeskillet var laget av, men anførte at opplysningen ikke hadde hatt noen innvirkning på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det ikke omtvistet at det objektivt sett er gitt en uriktig opplysning om etasjeskillene i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-8. Spørsmålet er om *"ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtala"*. Nemnda legger til grunn at det skal skje en viss objektivisering i den forstand at *"dersom en opplysning er egnet til å virke kjøpsmotiverende, vil det trolig være en presumsjon for at den også har vært det for den aktuelle kjøperen"*, jf. Rt. 2003 s. 612. Høyesterett fremholder videre i samme avgjørelse:

Spørsmålet blir altså om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere. Jeg er enig i dette syn, som etter min mening også bevismessig har gode grunner for seg. Når det så legges til at det er selger som har bevisbyrden for at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp.nr.66 (1990-1991) side 91 annen spalte, vil det normalt avgjørende at kjøpere generelt tillegger et bestemt forhold vekt i kjøpsbeslutningen. Med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.

Nemnda bemerker at det er innhentet to meglervurderinger i saken, og de gir begge uttrykk for at det erfaringsmessig er lite fokus i salgsprosessen på hvilket materiale etasjeskiller har.

Nemnda har ved vurderingen av om den uriktige opplysningen har innvirket på avtalen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard, Sogn, Skramstad, Asak Oftedahl og Sørli – finner, dog under tvil, at det må legges til grunn at den uriktige opplysningen om materialet i etasjeskillene har innvirket på avtalen som er inngått. Det vises til at etasjeskiller er en sentral bygningsdel, og etasjeskiller i støpt og armert betong har andre egenskaper enn etasjeskiller i tre. Ut fra de foreliggende opplysningene må det imidlertid legges til grunn at etasjeskillene er forskriftsmessige, og det er ikke dokumentert at verken brannsikkerheten eller lydisoleringen avviker fra de krav som gjaldt ved oppføring av boligen. Men til tross for dette har det, etter flertallets syn, formodningen mot seg at en uriktig opplysning om en så vidt sentral bygningsdel som et etasjeskille ikke har innvirket på avtalen. I denne forbindelse vises det også til at kjøper reklamerte over forholdet kort tid etter overtakelse av leiligheten. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har innvirket, og flertallet kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt i den foreliggende saken. Flertallet har merket seg de fremlagte megleruttalelsene om at det vanligvis er lite oppmerksomhet rundt disse forholdene i salgsprosessen, men finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette slik denne saken ligger an.

Flertallet er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Det er innhentet vurdering av megler, som fremholder at mangelen vil kunne utgjøre en verdireduksjon på mellom kr 50.000 og 100.000. Flertallet er etter

en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det blant annet er lagt vekt på at etasjeskillene rent faktisk oppfyller de forskriftsmessige krav, kommet til at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 50.000.

Mindretallet – van der Lagen-Larsen og Listerud – bemerker at det ikke er dokumentert at kravene som gjaldt til etasjeskiller i tre på oppføringstidspunktet ikke er oppfylt. Det er av den grunn ikke dokumentert noen byggteknisk konsekvens. Det er heller ikke dokumentert at lyden går ut over det som må forventes ut ifra kravene som gjaldt ved oppføringen. Videre er det ikke dokumentert hvilke faktiske forskjeller det innebærer at den aktuelle boligen har et etasjeskille tre i stedet for et etasjeskille i armert betong slik det ble opplyst forut for salget. Mindretallet legger også vekt på at lyd er subjektivt, slik at det som for enkelte oppleves som generende ikke vil være det for andre. Videre legges det vekt på megleruttalelsene som er innhentet hvor det både fremkommer at det i en salgsprosess er lite fokus på hvilket materiale etasjeskillet har, samt at boliger markedsført i samme borettslag – med riktig informasjon – går for ca. samme pris som gjeldende bolig. Basert på dette kan mindretallet ikke se at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Claus Listerud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).