

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-535

12.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om ventilasjon — avhl. §§ 3-8, 3-10, og 4-12.

Et rekkehus oppført i 1987 i Skedsmo kommune ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt av 29.4.16. I salgsoppgaven fremgikk det at kjøkkenventilatoren var defekt, og at boligen hadde naturlig ventilasjon. Under visningen opplyste megler kjøper om at en ny kjøkkenventilator kostet ca. kr 1.500. Like etter overtakelsen avdekket kjøper at boligen hadde et varmegjenvinningsanlegg som styrte all ventilasjon i boligen, inkl. kjøkkenviften, og at det ville koste kr 53.125 å få ventilasjonen utbedret. På den bakgrunn reklamerte kjøper til selskapet og anførte at det forelå en opplysningssvikt knyttet til boligens ventilasjonssystem og dets utbedringskostnader. Selskapet avviste imidlertid ansvar da selger ikke hadde hatt kjennskap til boligens ventilasjonssystem, og at dette uansett var en positiv opplysning som ikke ville fått noen negativ innvirkning på avtalen. Videre var selskapet av den oppfatning at kjøper ikke hadde hatt grunn til å stole på utbedringsestimatet gitt av megler under visningen. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde innvirket på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 51.625, og krav om erstatning for advokatkostnader kr 31.678.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av uriktig opplysning om ventilasjonsanlegg/kostnader til å utbedre ventilator er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-8.

Ved salget ble det opplyst at rekkehuset var oppført i 1987, og at kjøkkenet ble pusset opp i 2012 i forrige eiers regi. I verdi- og lånetaksten ble det bemerket at:

Vedlikehold/elde/mangler/utidsmessighet/gjenst.arbeider:

Defekt ventilator.

I takstens pkt. "*Luftbehandling, generelt*" ble det informert om at boligen hadde:

Naturlig ventilasjon

Av egenerklæringen fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 8 måneder.

Kjøper har anført at megler under visningen opplyste interessenter om at kjøkkenventilatoren kunne utbedres for ca. kr 1.500. Anførselen er ikke bestridt fra selskapets side.

Eiendommen ble den 18.3.16 solgt "som den er" for kr 2,8 mill. og overtatt av kjøper den 29.4.16.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at boligen hadde et varmegjenvinningsanlegg som styrte all ventilasjon i boligen, inkl. kjøkkenviften, og at den måtte byttes ut til en kostnad på kr 53.125.

Kjøper har anført at det foreligger en opplysningssvikt knyttet til hva slags ventilasjon boligen innehar samt antatt utbedringskostnad for defekt kjøkkenvifte, og at det derfor foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selskapet var imidlertid av den oppfatning at en opplysning om at boligen hadde et varmegjenvinningsanlegg utelukkende ville vært en positiv opplysning om boligen, og således ikke hadde noen negativ innvirkning på avtalen. Når det gjaldt opplysningen gitt av megler, anførte selskapet at dette var en riktig opplysning under den forutsetningen av at det var en ordinær vifte på kjøkkenet, og at kjøper uansett fikk en selvstendig plikt til å undersøke forholdet nærmere når det i salgsoppgaven var gitt en konkret opplysning om at kjøkkenventilatoren var defekt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er varmegjenvinningsanlegg i boligen, noe det ikke var opplyst om i salgsdokumentasjonen. Slik nemnda ser det, er det ikke klare holdepunkter i saken for at selger kjente eller måtte kjenne til at boligen hadde et varmegjenvinningsanlegg, og det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7. Det vises i denne forbindelse blant annet til at selger kun hadde eid boligen i åtte måneder.

Det er imidlertid ved salget gitt en uriktig opplysning på dette punktet da det i salgsdokumentasjonen var opplyst at boligen har naturlig ventilasjon, jf. avhl. § 3-8. Slik nemnda ser det, ville det faktum at boligen har et varmegjenvinningsanlegg i utgangspunktet ha vært en positiv opplysning som ikke ville ha innvirket på avtalen i negativ forstand.

Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om at kjøkkenviften var defekt. Kjøper har vist til at megler under visningen opplyste at kjøkkenviften kunne utbedres for kr 1.500, og det er fra selskapet ikke bestridt at megler ga slik informasjon. Nemnda legger til grunn at kjøkkenviften ikke kan utbedres for kr 1.500, men at utbedringskostnadene er kr 53.123, da det for å få en fungerende kjøkkenvifte er nødvendig å utbedre varmegjenvinningsanlegget. Det er følgelig på det rene at den uriktige opplysningen om boligens ventilasjonssystem, kombinert med den feilaktige angivelsen av utbedringskostnadene for kjøkkenviften, medfører at kjøper får betraktelig høyere utgifter for å utbedre den defekte kjøkkenviften enn hva som var påregnelig ved salget. Det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet. Nemnda har, riktignok under noe tvil, kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det vises særlig til den relativt store differansen mellom de utbedringskostnadene kjøper kunne forvente for å få en fungerende kjøkkenvifte og de faktiske utbedringskostnadene.

Nemnda kan ikke se at kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10, kan medføre et annet resultat ut fra de konkrete opplysningene som var gitt ved salget.

Ved utmålingen av prisavslaget må det legges til grunn at varmegjenvinningsanlegget er fra 1987, og utbedringen av anlegget innebærer en standardheving for kjøper. Slik nemnda ser det, må det følgelig gjøres et fradrag for dette. Kjøper har videre krevd dekket advokatutgifter med kr 31.678, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at det er grunnlag for å tilkjenne advokatkostnader, men det følger av nemndspraksis at kun nødvendige utgifter skal erstattes. Etter nemndas skjønn overstiger advokatkostnadene hva som må anses som nødvendige utgifter i saken. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at kjøper tilkjennes til sammen kr 40.000 i prisavslag og for dekning av utgifter til advokat.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).