

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-585

12.10.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Selgers opplysningsplikt – ødelagt parkett, platetopp, misfargede fliser i dusj — innvirkning? — lokal utbedring – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En bolig i Namsos kommune, oppført i 1963 ble solgt for kr 5.425.000 ved kjøpekontrakt datert 29.4.16. På overtakelsen oppdaget kjøper at det var fuktmerker i parketten, og at det var misfarging på flisene i dusjen. Videre ble det oppdaget at platetoppen var knekt. I salgsoppgaven ble det ikke opplyst om dette, men selger erkjente å ha visst om forholdene. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste ansvar og anførte at forholdene ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Selskapet viste bl.a. til at boligen hadde vært lagt ut for salg to ganger, og at kjøper kun var på visning den første av de to gangene. Når kjøper ikke var på visning ved salgsforsøk nummer to, så ble det anført at kjøper hadde overtatt risikoen for feilene. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 96.483, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-7.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1963. Boligen ble først lagt ut for salg i 2015, og kjøper var da på visning. Boligen ble ikke solgt, og den ble lagt ut på nytt i 2016. I salgsoppgaven fra 2016 fremgikk det at:

Boligen er de siste årene omfattende oppgradert både ut og innvendig.

...

Bortsett fra vaskerom/dusj på hovedplan er alle innvendige overflater nye.

...

Innvendig framstår boligen i en moderne og tidsriktig stil. Gulv på hovedplan med parkett.

I tilstandsrapporten fremgikk det at takstmannen hadde vært på befaring 4.3.16. I rapporten fremgikk:

Grunnet omfattende oppgradering både ut og innvendig siste to år vurderes boligen å være med god stand.

...

Nytt kjøkken. Nytt bad.

...

Som innvendige overflater er boligen omfattende oppusset i senere tid ved at det er parkett på gulvene hovedplan.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5.425.000 ved kjøpekontrakt datert 29.4.16.

Boligen ble overtatt av kjøper 29.7.16. På overtakelsen oppdaget kjøper fuktflekker i parketten og at det var misfarging på fliser i dusjen. Det ble tatt forbehold i overtakelsesprotokollen.

Etter overtakelsen oppdaget også kjøper at platetoppen på kjøkkenet hadde knekt.

Selger ga følgende forklaring:

Vi er/var kjente med disse skadene før salget 2016.

...

Ingen opplysninger er gitt fra vår side til kjøper - kjøper kjøpte huset usett fra oss, de var tidligere på visning i 2015, huset ble ikke solgt i 2015 og dermed tatt vekk fra markedet, - skadene oppsto i etterkant av dette.

Skadene var godt synlige under visning 2016, megleren har tydeligvis unnlatt/ikke orientere om skadene til kjøper - (som kjøpt huset usett), skadene på gulv skyldes våte sko lagt igjen på gulvet att med utgangsdør ved kjøkken, skadene på flisgulvet skyldes uforsiktig omgang med JIFF vaskemiddel.

Kjøper innhentet takstrapport fra takstmann T hvor følgende fremgikk:

Parketten er lagt sammenhengende i stue-/ kjøkkenrommet hvilket medfører behov for å skifte all parkett i berørt område.

Totalt gulvareal er 118 m².

Takstmann T estimerte utbedringskostnader til kr 86.482,50 for ny parkett, kr 6.250 for ny platetopp og kr 3.750 for grundig vask av de misfargede flisene, samlet kr 96.482,50.

Selskapet innhentet uttalelse fra megler, som bekreftet at kjøper hadde vært på visning i 2015. Det ble videre innhentet ny uttalelse fra selger:

boligen ble lagt ut på nytt, nytt prospekt, nye annonser på finn/etc./nye bilde/oppdateret takstmannsrapport osv., kjøper/megler hadde kontakt, vi fikk formidlet fra megler att de ikke trengte visning - samt deretter bud, mot bud, osv. inntil aksept.

Selskapet innhentet en egen fagkyndig vurdering fra takstmann O, som anbefalte lokal utbedring av de skadede parkettbordene til en kostnad på kr 25.000.

Kjøper innhentet en ny vurdering fra takstmann T, hvor det ble lagt til grunn at det ikke var mulig å foreta lokal utbedring av parkettgulvet, og takstmannen viste bl.a. til at dette ville føre til skjemmende fargeforskjeller mellom ny og gammel parkett.

Kjøper har anført at selger har kjent til samtlige av feilene, og at disse er egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte kjøper at gulvet ikke kan utbedres lokalt, og at det dermed må legges til grunn en full utbedring. Kjøper viste til at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10 tredje ledd. Videre ble det anført at forholdene må kumuleres i innvirkningsvilkåret, jf. FinKN-2012-571 og FinKN-2014-118.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-10. Videre ble det anført at forholdene ikke var egnet til å virke inn på avtalen og at det derfor ikke forelå noen mangel, jf. avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til FinKN-2017-323 der nemnda mente innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt når kjøper ikke hadde vært på visning. Subsidiært anførte selskapet at utmåling måtte være begrenset til lokal utbedring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet for nemnda er om kjøperne kan gjøre gjeldende mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Selgerne har forklart at de før salget var kjent med de tre forholdene som reklamasjonen gjelder. Nemnda må ta standpunkt til om dette er opplysninger som kjøperne hadde grunn til å regne med å få, og om manglende opplysning kan antas å ha virket inn på kjøpet. Kjøperne hadde vært på visning ved forrige salgsfremstøt i mai 2015, men unnlot å besiktige

eiendommen på ny før de kjøpte eiendommen i april 2016. Selgerne forklarer at alle de tre forholdene var oppstått etter forrige visning av huset. Ifølge salgsoppgaven for salget i 2016 var boligen oppgradert de siste årene, med nye overflater på hovedplan. Det var utarbeidet ny tilstandsrapport i mars 2016, uten at de forholdene som reklamasjonen gjelder, var nevnt. Selgerne var kjent med at kjøperne ikke hadde vært på ny visning før kjøpet. Nemnda ser det slik at selgerne på grunn av disse omstendighetene må ha forstått at kjøperne ville ha interesse av å vite om alle de tre forholdene. Lovens vilkår om at kjøperne hadde grunn til å regne med å få opplysningene, er oppfylt. Det er selgeren som har bevisbyrden for at manglende opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Kjøpernes unnlatelse av å gå på ny visning av eiendommen kan oppfattes slik at de ikke har lagt stor vekt på mulige negative endringer av boligen siden forrige visning. På den annen side var det opplyst at boligen var oppgradert, slik at det var liten grunn til å regne med negative endringer. Boligens overflater var nevnt særskilt. Nemnda er kommet til at manglende opplysninger må antas å ha virket inn på kjøpet, og at alle de tre forholdene utgjør mangler. Kjøperne krever prisavslag for skade på parkett tilsvarende kostnadene til legging av ny parkett på gulvet i hele rommet på 118 m². Kostnaden er taksert til kr 86.482,50. Selskapet har innhentet takst som konkluderer med lokal utbedring til kr 25.000. Slik fuktskadene på parketten er dokumentert for nemnda, kan nemnda ikke legge til grunn at full utskifting av hele gulvet er nødvendig og økonomisk forsvarlig. Nemnda er kommet til at kjøperne bør tilkjennes et skønnsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for skaden på parketten. Beløpet kan passende settes til kr 20.000. I tillegg kommer til sammen kr 10.000 for platetopp og misfargede fliser i henhold til skadetakst innhentet av kjøperne. Kjøperne tilkjennes til sammen kr 30.000, med tillegg av forsinkelsesrenter. Påkrav ble sendt 22.11.16, og rentene løper ifølge forsinkelsesrentel. § 2 fra 22.12.16.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).