

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-746

28.11.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om parkettgulv — innvirkning – avhl. § 3-8.

En borettslagsleilighet i Oslo ble solgt "som den er" for kr 3.350.000 ved kontrakt datert 20.11.16. Det ble opplyst i ved salget at boligen hadde nye parkettgulv i alle rom. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at gulvene var av laminat, og anførte at det forelå en mangel som en følge av at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet avviste kravet, og anførte blant annet at kjøper hadde vært i kontakt med megler etter budaksept og ytret mistanke om at gulvene var av laminat. Når han ikke hadde fulgt opp mistanken kunne ikke forholdet sies å ha innvirket på avtalen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og tilkjente kjøper et prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav mot selskapet kr 78.250, hvorav kr 10.000 er kompensasjon for medgått egentid.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en borettslagsleilighet oppført i 1898. Prospektet opplyste på første side at boligen hadde:

nye gulv i alle rom

Tilstandsrapporten som forelå ved salget opplyste under punktet "*innvendige overflater*":

Parkett i alle oppholdsrom. TG:1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.350 000 ved kjøpekontrakt datert 20.11.16. Overtakelse fant sted den 5.2.17.

Kjøper reklamerte til selskapet 14.2.17, etter å ha oppdaget at det ikke var parkett, men laminatgulv i boligens oppholdsrom. Det ble innhentet rapport fra tømrmester B hvor det fremkom at:

(..) leiligheten er belagt med laminat-gulv i oppholdsrom (entre, soverom og stue/kjøkken).

I brev til selskapet av 27.3.17 oppga kjøper at han hadde innhentet pristilbud fra P-I for legging av ny parkett på kr 35.000. Kjøper innhentet deretter nytt pristilbud fra FG som kalkulerte kostnader for legging av nytt parkettgulv til kr 68.250.

Selger forklarte til selskapet at:

Nei, jeg var ikke kjent med at gulvet er laminat og ikke parkett. Jeg har kun forholdt meg til det takstmann har skrevet, han spurte aldri meg om dette.

Selskapet har fremlagt e-post fra megleren som gjennomførte salget, hvor følgende fremgikk:

Etter aksept av bud desember 2016 ringte (kjøper) og spurte om gulvet kunne være laminat. Han tvilte på at det var parkett og lurte på om vi kunne se nærmere på det. Vi hadde lagt til grunn parkett som var takstmann sin beskrivelse. Kontraktsmøte blir gjennomført 20. desember 2016 uten at noen av oss husker å ta opp tema.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8, da salgsdokumentene opplyste om at det var parkett på gulvene i boligen. Kjøper var av den oppfatning at forholdet var egnet til å innvirke på avtalen da parkett var av høyere kvalitet enn laminat. Kjøper avviste å ha spurt megler om material på gulvene etter budaksept.

Kjøper krevde prisavslag i henhold til pristilbud fra FG på kr 68.250 samt kr 10.000 for egeninnsats for medgått tid tilknyttet reklamasjonssaken ovenfor selskapet.

Selskapet avviste at opplysningen hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet viste også til at megleren hadde opplyst at kjøper etter aksept av bud spurte om gulvet kunne være laminat, men at gulvet ikke ble nevnt verken i kontraktsmøtet eller ved overtakelsen. For det tilfelle at det forelå en mangel, anførte selskapet at kjøpers krav uansett for høyt, og viste bl.a. til at kjøper hadde innhentet pris på en-stavs parkett, noe som var dyrere enn to-stavs som gulvet hadde fra før. Hva gjaldt kjøpers krav tilknyttet egeninnsats var dette udokumentert.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at den uriktige opplysningen ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at det er gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen da det er opplyst at det er parkett på alle gulv i oppholdsrom, mens det i realiteten er laminat. En uriktig opplysning medfører mangel etter avhl. § 3-8 dersom det kan antas at opplysningen har virket inn på kjøpet. Det følger av retts- og nemndspraksis at selgeren har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen. Denne bevisbyrden er — slik nemnda ser det — ikke oppfylt i denne saken. Når salgsopplysningene viser bedre kvalitet på gulvet enn den virkelige kvaliteten, vil opplysningene kunne virke inn på kjøpesummen selv om kjøperen selv ikke var i stand til å se forskjellen under visningen. Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene, og under henvisning til at nemndas saksbehandling er skriftlig, ikke legge til grunn at kjøper verken før kontraktsinngåelsen eller før overtakelsen hadde kunnskap eller mistanke om at gulvet var laminat, og ikke parkett.

Mangelen gir kjøperen krav om prisavslag etter avhl. § 4-12. Kostnadene med å bytte ut nåværende gulv med parkettgulv er i kjøpers brev 27.3.17 opplyst å utgjøre kr 35.000. Det er senere innhentet nye pristilbud som viser en høyere kostnad. Nemnda bemerker at det som hovedregel er det rimeligste pristilbudet som skal legges til grunn forutsatt at det gir en forsvarlig utbedring av mangelen. Slik saken er opplyst for nemnda, er den kommet til at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 35.000. Det er ikke grunnlag for å gjøre standardhevingsfradrag da det i salgsdokumentasjonen var opplyst at gulvene var nye.

Nemnda kan ikke se, slik saken er opplyst, at det er grunnlag for å dekke kjøpers eget arbeid med saken.

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), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).