

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-772

11.12.2017

AmTrust Europe Limited

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

Egeninnsats ved el-anlegg — balkongutbygging på nabobygg — selskapets adgang til å befare boligen — avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo fra 1933 ble solgt "som den er" for kr 2.510.000 med tillegg av fellesgjeld på kr 89.000, ved kontrakt datert 17.10.16. I egenerklæringen hadde selger svart nei på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg, og på spørsmål om kjennskap til nabovarsler som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen. Etter overtakelsen avdekket kjøper at selger hadde utført arbeider på det elektriske anlegget selv, samt at det før salget hadde blitt sendt ut informasjon til beboerne om planlagt utbygging av balkong på naboileiligheten. Det ble anført at selger hadde holdt tilbake opplysninger, samt at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at det heller ikke utgjorde et vesentlig avvik. Etter at klagen ble vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, ønsket selskapet å foreta en befarings av boligen, men dette ble nektet av kjøper. Nemnda ga kjøper medhold i at selgers egeninnsats ved el-anlegget utgjorde en mangel, men kom til at saken hva gjaldt balkongutbyggingen måtte avvises fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader for el-anlegg kr 12.500, samt forholdsmessig prisavslag på kr 250.000 for balkongutbygging.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av feil ved el-anlegg samt utbygging av balkong på naboileilighet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en 1-roms borettslagsleilighet på 27 m² oppført i 1933. I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst at det ikke var foretatt inngående vurdering av el-anlegget, da dette lå utenfor takstmannens kompetanseområde.

Selger hadde i egenerklæringen svart "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget, og "nei" på spørsmål om kjennskap til blant annet nabovarsler som kunne medføre endringer i bruken av eiendommen.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2.510.000 ved kjøpekontrakt datert den 17.10.16. Kjøpers andel av fellesgjeld utgjorde i tillegg kr 89.000. Overtakelse fant sted den 1.12.16.

Etter innflytting avdekket kjøper at hun ikke kunne benytte vannkoker på kjøkkenet. Kjøper innhentet fagkyndig rapport, hvor det bl.a. ble påpekt manglende jording, manglende merking, og at det manglet egen kurs for varmtvann. Utbedringskostnader for relevante avvik utgjorde kr 12.500.

Kjøper avdekket deretter i mars 2017 at det før salget var sendt ut et nabovarsel om bygging av balkong på naboileiligheten. Balkongens plassering ville ligge tett opp mot kjøpers leilighet, og gi

mye innsyn inn i det som var det eneste vinduet i kjøpers leilighet. Det var ikke omtvistet at OBOS og borettslagets styreleder var kjent med nabovarselet på salgstidspunktet.

Kjøper innhentet megleruttalelse fra megler AO som uttalte at:

På bakgrunn av innsyn fra balkong estimeres verditap på (boligen) til kr 250.000,-

Selger forklarte til selskapet at han selv hadde lagt ny kurs til kjøkkenet samt skiftet ledningene til stikkontaktene på kjøkken og stue. Det var satt opp en ny sikring, på grunn av den nye induksjonstoppen. Selger hadde ikke opplevd problemer ved bruk av elektriske artikler på kjøkkenet. Selger var ikke kjent med planlagt bygging av balkong på naboileiligheten.

Kjøpers advokat kontaktet styreleder i borettslaget, som ikke kunne huske om megler før salget hadde tatt kontakt med henne.

Etter at klagen ble vurdert av sekretariatet, ønsket selskapet å befare boligen, men dette ble avvist av kjøper.

Selskapet innhentet deretter en verdivurdering fra megler K datert 1.12.17, som var basert på en befaring fra bakgården og mottatte bilder. Megleren vurderte at balkongen ikke utgjorde noen større forskjell på graden av innsyn i boligen.

Kjøper anførte at det forelå en tilbakeholdt opplysning, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at det var dokumentert at nabovarsel og informasjon om vedtak hadde blitt sendt til styret i forbindelse med balkongbyggingen. Ved utarbeidelse av salgsoppgaven, skulle megler ha oppdaget forholdet og opplyst om dette. Videre var det gjort arbeider på el-anlegget i leiligheten i løpet av selgers eiertid. Det forelå i tillegg en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet avviste at det forelå en mangel hva gjaldt feil ved el-anlegget, all den tid feilen kunne utbedres for et så lavt beløp at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Hva gjaldt balkongutbyggingen hadde ikke selger eller selgers kontraktsmedhjelper kjent til denne. Forholdene utgjorde heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at leiligheten var lokalisert i Oslo sentrum, hvor det ikke var uvanlig at leiligheter ble påbygd balkonger.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at selgers egeninnsats på el-anlegget utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at balkongutbyggingen utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjaldt kjøpers nektelse av å gi selskapets takstmann adgang etter at sekretariatet hadde vurdert klagen, bemerket sekretariatet at nemnda i tidligere tilfeller hadde kommet til at saken måtte avvises av bevismessige årsaker, jf. bl.a. FinKN-2016-542.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter at sekretariatet hadde behandlet saken ba selskapet om å få tilgang til leiligheten for å utarbeide en takstvurdering av balkongutbyggingen. Slik tilgang ble imidlertid nektet av kjøper.

Nemnda bemerker at den i flere beslektede tilfeller har avvist saker på grunn av slik nektelse, jf. bl.a. FinKN-2016-542 med videre henvisning til FinKN-2016-002. I sistnevnte sak uttalte nemnda blant annet:

Behandling av kjøpers krav overfor selskapet i eierskiftesaker er et lavterskeltilbud for å løse konflikter før de havner i rettsapparatet. Det er et tilbud til kjøperen om å få sitt krav utredet og vurdert av nemnda sekretariat og deretter av nemnda om man ikke kommer til enighet. Tilbudet er kostnadsfritt for kjøperen.

Vilkårene og retningslinjene for nemndas behandling fremgår av saksbehandlingsreglene og hovedregelen er at kjøperen har krav på å få saken sin behandlet.

Nemnda redegjør deretter for unntak fra dette prinsipp i de daværende saksbehandlingsreglene, som senere er erstattet av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d om at en sak kan avvises dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet."* Avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-2016) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

I FinKN-2016-002 uttalte nemnda videre at:

(..) en sak der selgeren, hans forsikringsselskap eller sakkyndig ikke ha fått anledning til å besiktige boligen og de påklagede forhold, ikke egne seg for behandling i nemnda. Saksbehandlingen her er skriftlig og nemnda foretar ingen befarings. I svært mange saker er det uenighet mellom sakkyndige både om hva som er årsak til en skade, hvordan den bør utbedres og hva kostnadene vil bli. I en slik situasjon vil saken bli dårligere opplyst, dersom den ene part ikke gis adgang til å få sin egen sakkyndig vurdering og det vil virke urimelig overfor selgeren.

Etter nemndas syn gjør de samme hensyn seg gjeldende etter de nye reglene.

Kjøpersiden har som begrunnelse for å nekte selskapets takstmann tilgang til leiligheten særlig anført at anmodningen om tilgang til leiligheten burde ha vært fremsatt tidligere. Nemnda er langt på vei enig i dette. De hensyn som det er gjort rede for i den gjengitte avgjørelsen, gjør seg likevel i atskillig grad gjeldende også i dette tilfelle. For på forsvarlig måte å kunne ta stilling til mangelsspørsmålet og utmålingen av et eventuelt prisavslag, også i tilfeller hvor avgjørelsen i stor grad beror på en skjønnsmessig vurdering, er det en fordel at det er anledning til å fremlegge vurderinger og beregninger fra begge sider i tvisten. Selv om det selvsagt er ønskelig at saken er best mulig forberedt når den behandles i sekretariatet, kan det være behov for supplerende opplysning og avklaring også når saken er under behandling i nemnda.

Det tilføyes at sekretariatet *"for ordens skyld"* har gjort kjøpersiden oppmerksom på at *"nemnda i tidligere tilfeller hvor selskapet nektes befarings av boligen har kommet til at saken må avvises av bevismessige årsaker, jf. bl.a. FinKN-2016-542."* At dette kunne bli konsekvensen i denne saken ble altså kjøpersiden uttrykkelig gjort oppmerksom på. Nemnda tilføyer at selskapet — etter at nemnda hadde tatt saken til behandling — fremla en megleruttalelse som bygget på en besiktigelse fra eiendommens bakgård. Dette medfører etter nemndas syn ikke at spørsmålet om avvisning på avgjørende måte er kommet i en annen stilling. Når det gjelder en sak om innsynsproblemer av den karakter som her er påberopt, bør det skje en befarings i selve leiligheten.

Nemnda finner etter dette at saken — for så vidt gjelder balkongutbyggingen — må avvises fra behandling i nemnda.

Den ønskede takstvurderingen omfattet ikke feilene tilknyttet el-anlegget. Betydningen av disse kan nemnda derfor ta stilling til. Hva angår feilene ved det elektriske anlegget har selger erkjent å ha utført arbeidet selv. Når han ikke har opplyst om egeninnsatsen i egenerklæringen har han derfor holdt tilbake en opplysning han skulle ha videreformidlet kjøper. Utbedringskostnadene utgjør kr 12.500. Dette er i utgangspunktet et relativt beskjedent beløp, og det kan derfor — slik selskapet har gjort — reises spørsmål ved om innvirkningskriteriet er oppfylt. Nemnda bemerker til dette at den i flere lignende tilfeller er kommet til at selv beskjedne kostnader kan være egnet til å innvirke på avtalen, når opplysningen gjelder sikkerhetsrelaterte komponenter slik som el-anlegg. Det vises til FinKN-2012-327 og FinKN-2014-446. Nemnda er på denne bakgrunn blitt stående ved at selgeren ikke har oppfylt bevisbyrden — slik denne i tilsvarende saker har vært praktisert — for

at forholdet ikke har innvirket på avtalen. At selger har unnlatt å opplyse om egeninnsatsen ved det elektriske anlegget utgjør følgelig en mangel, jf. avhl. § 3-7, og prisavslaget settes til kr 12.500.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).