

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-152

27.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om hvilken side av boligen som var drenert — innvirkning — avhl. § 3-8.

En bolig i Ås kommune oppført i 1976 ble solgt for kr 4.100.000 ved kjøpekontrakt datert 10.6.14. Kjøper reklamerte til selskapet i 2017 etter å ha oppdaget at det var gitt en uriktig opplysning ved salget om hvilken av husets sider som var drenert i 1999. I salgsoppgaven ble det opplyst at det var drenert på sør- og østvegg, mens det viste seg at det var drenering på sør- og vestvegg. Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Selskapet aviste ansvar og anførte at den uriktige opplysningen var rettet før salget, samt at forholdet uansett ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 103.875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav som en følge av uriktig opplysning om drenering, jf. avhl. § 3-8.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1976. I salgsoppgaven ble det opplyst:

I underetasjen er det flislagt bad som ble pusset opp i 2000. (...) Ny drenering på sør- og østveggen i 2000.

Tilsvarende opplysning ble gitt i verdi- og lånetaksten.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "Ja" på spørsmålet om det hadde vært problemer med drenering. Selger opplyste videre:

Da vi flyttet inn i 1999 oppdaget vi fuktskade på badet. Badet ble revet helt inn til muren, og bygget opp helt på ny. På Sør og østsiden ble det gravet opp og lagt ny drenering og fuktsperre (plast) utvendig. Dette var i 2000.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.100.000 ved kjøpekontrakt datert 10.6.14. Boligen ble overtatt 15.9.14.

Kjøper reklamerte den 16.5.17 over at det var gitt en uriktig opplysning ved salget om at boligens østvegg var drenert.

Ifølge selger ble det forklart på visningen hvilke sider som faktisk var drenert. Kjøper bestridte at det ble opplyst at det var *vestsiden*, som ble drenert og opplyste i brev av 26.1.18, gjennom sin advokat:

Vestsiden hadde synlig dreneringsplast under terrassen, og kjøper inspiserte område før kjøp, se vedlagt bilde av vestsiden. Det var derfor ikke diskusjon om hvilke sider som var og ikke var drenert under visning.

Kjøper innhentet pristilbud på utbedring av dreneringen på kr 33.875, samt på gjenoppretting av hagen på kr 70.000.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt uriktige opplysninger om drenering på østsiden, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet har i hovedsak anført at opplysningene ble rettet før avtaleinngåelse, samt at forholdet ikke var egnet til å virke inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet kom til at det forelå tilstrekkelige holdepunkter for at partene var enige om hvilken side av boligen som faktisk var drenert, men at selger hadde tatt feil av øst og vest. I alle tilfeller mente sekretariatet at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning, og en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

I salgsdokumentasjonen var det gitt opplysninger om at sør- og østveggen var drenert i 2000. Det har etter overtakelsen vist seg at det er sør- og vestveggen som var drenert i 2000. Sekretariatet fant i sin vurdering at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og fra vurderingen siteres:

I denne saken så fremgår det klart av salgsoppgavens ordlyd at østveggen er drenert. Slik sekretariatet forstår selgers kommentarer i egenerklæringsskjema, kan det imidlertid virke som om det er den samme siden som badet lå på, som var drenert. Badet ligger på vestsiden i kjelleretasjen.

Selger har også forklart at det ble forklart på visning hvilken side som ble drenert. Dette er ikke bestridt av kjøper.

For det tilfellet at partene var enige på kjøpstidspunktet om hvilke sider som faktisk var drenert, så er den uriktige opplysningen i salgsoppgaven rettet, jf. avhl. § 3-8 (2). Det foreligger da ikke en mangel, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet mener uansett at forholdet ikke er egnet til å virke inn på avtalen.

Nemnda deler sekretariatets vurderinger på disse punktene. Det bemerkes at saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og nemndas avgjørelse må treffes på bakgrunn av de dokumentene som er fremlagt. Kjøper har anført at drenering av østveggen er mest krevende da det blant annet er behov for gravemaskin som vil nødvendiggjøre gjenoppretting av hagen. Selger har anført at vestveggen er mest krevende å drenere da det der er behov for håndgraving. Slik saken er forelagt nemnda er det vanskelig å ha noen endelig oppfatning av hvilken av vest- eller østveggen som er mest krevende — herunder dyrest — å drenere. Etter nemndas syn hadde ikke kjøper noen berettiget forventning om at det i 2000 var drenert på mer enn to av husets vegger. Den øvrige dreneringen var fra byggeåret (1976). Det er uomtvistet at det i 2000 ble drenert på to av veggene, og nemnda kan ikke se at en uriktig opplysning om hvilke av veggene som var drenert, kan ha virket inn på avtalen. På denne bakgrunn er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis 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 Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).