

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-360

1.6.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om markise på terrasse – synlig forhold? – avhl. §§ 3-10, 3-8 og 4-12 annet ledd.

En selveierleilighet oppført i 1989 ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 10.10.17 for kr 7,4 mill. I salgsdokumentene ble det opplyst at det var markise på terrassen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at terrassen ikke hadde markise, og det ble fremmet reklamasjon overfor selskapet. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at forholdet var synlig, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 39 900, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som følge av manglende markise.

Den aktuelle saken omhandler en selveierleilighet oppført i 1989.

I tilstandsrapporten en som forelå ved salget, ble punktet "*Balkonger, terrasser ol.*" vurdert til tilstandsgrad 1, og det ble opplyst:

Balkong på cirka 3,5 m2, adkomst fra soverom. Tredekke og rekkverk i stål.

Terrasse på cirka 16 m2, adkomst fra stue. Tredekke, markise og rekkverk med plater.

...

Balkongen vurderes samlet til normal bruksslitasje, ingen kommentarer ellers.

Vurderingen er basert på alder samt visuelle observasjoner.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.10.17. Overtakelse fant sted den 20.10.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at terrassen manglet markise. Det ble innhentet pristilbud på ny markise på kr 39 990, som bl.a. inkluderte motor, fjernkontroll og montering.

I kommentar til selskapet opplyste selger at hun var kjent med at terrassen ikke hadde markise, og at det var takstmannen som hadde skrevet feil i tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da det var tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om at terrassen har markise. Kjøper har fremmet krav om prisavslag, tilsvarende utbedringskostnadene på kr 39 990, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. avhl. § 4-12 annet ledd og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Det ble bl.a. vist til at det var synlig at terrassen manglet markise og at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. I utmålingen av prisavslaget ble bl.a. markisens alder og de oppgraderinger pristilbudet gir uttrykk for vektlagt. Etter en konkret vurdering satte sekretariatet prisavslaget til kr 10 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning om at leiligheten har markise. Det er ikke omtvistet at det er gitt en uriktig opplysning på dette punktet. Nemnda kan ikke se at mangelsansvar er avskåret fordi forholdet var synlig, jf. avhl. § 3-10. Kjøper må kunne stole på at den informasjon som var gitt i tilstandsrapporten var korrekt.

Spørsmålet er deretter om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. Etter nemnds- og rettspraksis er det selger som har bevisbyrden for at den aktuelle opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det vil normalt være ansett som en fordel ved en leilighet at det er installert markise. Slik saken er forelagt nemnda, kan ikke nemnda se at selger har oppfylt sin bevisbyrde om at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen i dette tilfellet. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda bemerker at det ikke foreligger opplysninger som tilsier at markisen er nyere enn byggeåret og heller ikke at den er motorisert. I utmålingen må det derfor gjøres et betydelig fradrag for standardheving og økt levetid for markisen. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 10 000. Det er også krevd forsinkelsesrente, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).