

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-792

1.11.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om antall boder – avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

En leilighet i Oslo ble solgt "som den er" for kr 2,42 mill., og overtatt av kjøper den 27.9.14. Det ble opplyst i verditaksten at boligen disponerte både en kjellerbod og en loftsbod. Litt over tre år etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på at loftsboden ikke tilhørte leiligheten. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå mangel som en følge av opplysningssvikt. Selskapet avviste at forholdet utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at kjøper kun hadde fått en disposisjonsrett til loftsboden. Ettersom kjøper hadde tilgang til en annen bod i kjelleren, var innvirkningskriteriet etter selskapets vurdering ikke oppfylt. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens knyttet til utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 75 000 samt krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktig opplysning om bod, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en toroms selveierleilighet i Oslo oppført i 1988.

I prospektet ble leiligheten omtalt som herlig og attraktiv. Prisantydning var kr 2,3 mill., med tillegg av andel fellesgjeld på kr 8 966.

I egenerklæringen opplyste selger at han hadde eid boligen siden 2006, men at han aldri hadde bodd i denne.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst hvor det ble opplyst at leiligheten disponerte en kjellerbod og en loftsbod.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,42 mill. med tillegg av andel fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 23.9.14, og overtatt av kjøper den 27.9.14.

I desember 2017 ble kjøper gjort oppmerksom på at loftsboden ikke tilhørte leiligheten. Kjøper reklamerte til selskapet den 22.1.18.

I e-post til selskapet den 30.1.18 opplyste selger at han ved sitt eget kjøp hadde fått opplyst at det fulgte med både en lofts- og kjellerbod, samt at han ved overtakelsen fikk utlevert nøkler til begge bodene.

I brev fra sameiet den 1.2.18 viste sameiet til bodfordelingen fra 1988. Kjøper hadde i henhold til denne kun krav på bod i kjelleren, og det ble bedt om at boden på loftet var tømt innen 1.3.18.

Kjøper innhentet en meglervurdering fra megler J. datert 26.2.18, hvor det ble konkludert med at manglende bod medførte et verdiminus på kr 75 000. Megleren som sto for salget uttalte i e-post til selskapet den 20.3.18 at manglende bod ikke utgjorde et verdiminus på leiligheten.

Selskapet innhentet en vurdering fra megler H. som anslo at verdiminuset på leiligheten som en følge av manglende loftsbod utgjorde kr 25 000.

Kjøper har anført mangelsansvar som en følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at opplysningen om antall boder var uriktig, samt at både selger og megler måtte ha kjent til at leiligheten kun hadde én bod.

Selskapet har avvist kravet, har anført at det ikke forelå mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ikke var kjent med bodfordelingen fra 1988, og at megler ikke hadde gitt noen opplysninger om antall boder. Kjøper hadde kun fått opplysning om at leiligheten disponerte en loftsbod, og opplysningen var da ikke uriktig. Ettersom kjøper hadde en annen bod, var innvirkningskriteriet uansett ikke oppfylt.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, jf. FinKN-2017-109.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel på grunn av en uriktig opplysning om antall boder som leiligheten disponerer, jf. avhl. § 3-8. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at leiligheten disponerer en kjellerbod og en loftsbod. Omkring tre år etter overtakelse av leiligheten, ble kjøper av sameiet gjort kjent med at leiligheten i henhold til bodfordelingen fra byggets oppføringsår kun disponerer boden i kjelleren. Bodene i kjelleren er 3 m² mens loftsboden er 7,95 m². Slik nemnda ser det, må det legges til grunn at det ved kjøpet ble gitt en uriktig opplysning om at leiligheten disponerer to boder, jf. avhl. § 3-8.

En uriktig opplysning gir grunnlag for mangel dersom det kan antas at opplysningen har virket inn på kjøpet. Det er selgeren som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Slik nemnda ser det, er det normalt av betydning for en kjøper hvorvidt leiligheten har en eller to boder, og dette gjelder i særdeleshet de mindre leilighetene. Det er en viktig egenskap ved en leilighet hvor mye oppbevaringsplass den har, jf. FinKN-2017-109. Nemnda bemerker i denne forbindelse at leiligheten i den foreliggende saken er en 2-roms leilighet på 48 m². På denne bakgrunn legger nemnda til grunn at en uriktig opplysning som i foreliggende sak etter sin art normalt vil ha virket inn på kjøpet. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at den uriktige opplysningen om antall boder som leiligheten disponerer, har virket inn på avtalen i den foreliggende saken. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Prisavslag etter denne bestemmelsen skal i prinsippet fastsettes ut ifra en betraktning over eiendommens objektive verdi med og uten mangelen.

Flertallet – bestående av Nygaard, Skramstad, Kvalshaug og Ravndal – bemerker:

Flertallet viser til at kjøper har innhentet uttalelse fra en megler som anfører at verdiforringelsen er ca. kr 75 000, mens selskapet har innhentet uttalelse fra en annen megler som fremholder at verdiforringelsen utgjør omkring kr 25 000. Begge meglerne fremholder at verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig, og begge påpeker blant annet at det er lite lagringsplass i leiligheten. Megleren som solgte leiligheten anfører at det ikke foreligger noen verdiforringelse.

Flertallet har funnet avgjørelsen vanskelig, men har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 25 000, jf. også FinKN-2017-109 hvor prisavslaget ble satt til kr 17 000 inkludert

forsinkelsesrente, hvor det var gitt uriktig opplysning om at leiligheten hadde tre boder på 2,5 m² hver, og ikke to boder. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Mindretallet – bestående av Grannes og Sørli – bemerker:

Mindretallet deler ikke flertallets syn på prisavslagets størrelse. Det har vært innhentet to ulike uttalelser fra meglere, som anslo en verdiforringelse på henholdsvis kr 25 000 og kr 75 000. Det er etter mindretallets syn ikke grunnlag for å vurdere anslaget på kr 25 000 som bedre fundert enn det høyeste. I mangel av andre holdepunkter mener mindretallet at prisavslaget passende bør settes til gjennomsnittet mellom disse, det vil si kr 50 000. Mindretallet finner videre at et prisavslag på kr 50 000 er i samsvar med FinKN-2017-109. Prisavslaget i den saken var satt til kr 17 000, som en følge av at leiligheten hadde 1/3 mindre bodareal enn opplyst ved salget. I foreliggende sak er det nærmere 2/3 av det oppgitte bodareal som er uriktig.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).