

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-006

7.1.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved garasjeport, stikkontakter og kjøkkenskap – avhl. § 3-7.

En enebolig i Strand kommune oppført i 2011 ble solgt "som den er" og overtatt av kjøper i april 2018. Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved stikkontakter, garasjeport og kjøkkenskap. Kjøper reklamerte til selskapet og viste til at forholdene måtte ha vært kjent for selger. Selskapet avviste kravet under henvisning til at forholdene var synlige for kjøper og at boligen var i henhold til avtalen. Forholdene kunne uansett ikke ha innvirket på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av feil ved kjøkkenskap, garasjeport og stikkontakter, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig på oppført i 2011. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Parkering i garasje

...

Stue med åpen kjøkkenløsning

...

Hvitt og stilrent kjøkken med barløsning og integrerte hvitevarer.

I tilstandsrapporten under "*ytterdører og porter*" var det opplyst:

Garasjeport med automatisk åpning.

Under punktet "*kjøkken – enebolig*" fremgikk det:

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter.

...

Begynnende svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

Skade i front på oppvaskmaskin, vaskeskap og hjørneskap. TG 1-2.

Tilstand på elektrisk anlegg ble ikke vurdert av takstmannen fordi dette krevde spesialkompetanse. Følgende var opplyst:

Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på el. anlegget.

På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.

I egenerklæringsskjemaet har selger krysset av for "*nei*" på spørsmål om selger kjenner til om "*det er/har vært feil ved el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks oljetank, sentralfyr,*

ventilasjon?". Selger har krysset av for "ja – kun av faglærte" på spørsmål om selger kjenner til om "det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og/eller andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?". Arbeidene ble opplyst utført av R. Elektriske. Selger har beskrevet at følgende er utført:

Har flyttet vegg mellom to soverom og stikkontakt som var på denne vegg.

Har flyttet stikkontakt når verandadør i øverste etasje ble satt inn.

Har lagt ut et elektrisk punkt og et utelys utenfor ny verandadør

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.4.18, og overtatt av kjøper 27.4.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved garasjeporten, stikkontakter og kjøkkenskap.

Kjøper fremla flere bilder og en video som viste garasjeporten. Om garasjeporten beskrev kjøper følgende:

Porten har funksjonsfeil ved åpning og lukking, som sannsynligvis skyldes feil montering:

- Kjedet ligger ikke i kjedekassen
- Armen som drar porten, og er festet til kjedet, er montert feil. Det har minst to synlige følger:
- Den er for kort, og drar dermed overflaten av leddet, som den er festet i, løs fra konstruksjonen.
- Den er også montert skjevt.

Kjøper har fremlagt tre pristilbud på ny garasjeport på hhv. Kr 14 500, kr 16 512 og kr 11 407.

Selger har via selskapet forklart at de var klar over at skapdører i overskap på kjøkken var ujevne. Selger antok at dette har med justering å gjøre, og foretok seg på denne bakgrunn ikke noe med skapdørene. Selger har brukt skapet som normalt før de flyttet til ny bolig. Garasjeporten var ifølge selger montert etter bruksanvisning og utstyret som fulgte med. Første gang den ble benyttet laget den en klemskade på garasjeporten som hadde vært synlig siden den gang. Etter dette hadde garasjeporten blitt brukt uten problemer i ca. 7 år. Selger var ikke kjent med at klemskaden hadde påvirket funksjonen til portåpneren. Selger hadde heller ikke lagt merke til de forhold som bilder og video viste. Selger fremholdt at det kunne stilles spørsmål ved om den ene skruen som manglet hadde blitt fjernet av kjøper eller jobbet seg ut på egen hånd.

Selger forklarte følgende om stikkontaktene i e-post datert 5.6.17:

Stikkontakt ved siden av terassedør i front sprakk og ble skiftet en gang. Ikke festeanordningen, bare selve plastdeksel som stikker ut fra vegg. En stikkontakt på kjøkkenet kan det stemme kommer løs fra vegg. Husker ikke om det bare var plastdeksel eller om det var hele festeanordningen. Flere enn dette er jeg ikke klar over.

I e-post datert 5.6.18 opplyste selger videre:

Snakket med min kone og hun sier at det også er en stikkontakt på vegg i spisestue mot S. 24 B som hun er usikker på om var løs eller ikke.

Kjøper har i hovedsak anført at selger bevisst har unnlatt å opplyse om mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Feilene opptrer på en slik måte at selger må ha kjent til dem. Feil på garasjeporten var graverende da dette kunne medføre skade på bil eller person.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdene var synlige. Selger hadde ikke hatt slik erfaring med garasjeporten som kjøper har hatt. Boligen var iht. avtalen, jf. avhl. § 3-1, og forholdene kunne uansett ikke ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av feil på kjøkkenskap, feil ved garasjeporten og feil på stikkontakter. Etter bestemmelsen kan det foreligge mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel. Nemndas er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Når det gjelder skader på garasjeporten utover klemskaden, kan ikke sekretariatet se at det er bevist at selger har hatt kjennskap til dette. Selger har erkjent at de selv har montert garasjeporten og brukt denne uten problemer over en periode på 7 år før salget. Sekretariatet bemerker også her at selger ikke har opplysningsplikt om forhold de er i god tro om at er utbedret jf. FinKN-2016-427 og FinKN-2016-106. Klemskaden har etter sekretariatets forståelse også vært synlig. Selger har ikke opplysningsplikt om forhold som er synlige, jf. FinKN-2013-377. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt for dette forholdet etter avhl. § 3-7.

Døren på kjøkkenskapet er etter sekretariatets forståelse ujevn som følge av mangelfull innfesting. Det er imidlertid ikke dokumentert hva som er feil og hva som må utbedres. Det er derfor også på dette punktet uklart for sekretariatet hvilken betydning dette har. Det kan synes som at forholdet først og fremst er av kosmetisk betydning da selger opplyser å ha benyttet skapet som normalt. Kjøper på sin side opplyser at de ikke får benyttet skapet. Slik saken fremstod for selger, kan imidlertid ikke sekretariatet se at forholdet er noe selger har opplysningsplikt om, jf. avhl. § 3-7. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er holdepunkter for at selger hadde ytterligere kjennskap til skapdøren utover det rent kosmetiske.

Selger har forklart at de var kjent med at en stikkontakt ved terrassedør tidligere har vært skadet og utbedret. De har videre opplyst at "en stikkontakt på kjøkkenet kan det stemme kommer løs fra veggen" samt at det er en "stikkontakt på vegg i spisestue mot (adresse) som hun er usikker på om var løs eller ikke". Selger har også forklart at de var kjent med at skapdøren på kjøkkenskapet var ujevn. Selgeren har også opplyst å være kjent med klemskade på garasjeporten.

Selger har ikke opplysningsplikt om forhold som er utbedret, jf. nemndas uttalelse i FinKN 2016-427 og FinKN 2016-106. Utbedringer på stikkontakt er derfor ikke forhold som selger har plikt til å opplyse deg om. Når det gjelder øvrige stikkontakter er det uklart for sekretariatet hvilke stikkontakter dette gjelder. Selger har kun erkjent å kjenne til en stikkontakt på kjøkkenet som har et løst deksel, samt opplyst usikkerhet til en stikkontakt i spisestue.

Det følger imidlertid av bevisbyrdereglerne at det er du som kjøper som har bevisbyrden for at selger har hatt kjennskap til avvik ved stikkontakter. Når selger kun erkjenner kjennskap til en stikkontakt, må sekretariatet legge dette til grunn, da vi ikke har bevis for noe annet. Avvik ved stikkontakter er ikke nærmere dokumentert utover de bildene som er mottatt. Det er derfor uklart for sekretariatet hva som er konsekvensen av avvikene, samt hva som må til for å utbedre forholdet, herunder hva kostnadene til utbedringsarbeider beløper seg til. På denne bakgrunn er vi usikre på om forholdet er noe som selger har opplysningsplikt om jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet tar ikke nærmere stilling til dette, da vi ikke kan se at saken har innvirket på kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7. Det er i tillegg et vilkår i avhl. § 3-7 at eventuelle tilbakeholdte opplysninger må ha innvirket på kjøpsavtalen. I praksis betyr dette at avtalen ville ha vært inngått på andre vilkår, f eks at du ville ha betalt en lavere kjøpesum for boligen eller inntatt forbehold til kjøpsavtalen. (...)

Sekretariatet kan ikke se at informasjon til kjøper om at det var en ujevnhet på døren til kjøkkenskapet, klemskade på garasjedør, samt et løst deksel på en stikkontakt, ville ha medført at partene ville ha avtalt en lavere kjøpesum. Det er heller ikke sannsynliggjort at det ville ha vært tatt forbehold, eller inntatt andre vilkår i kjøpsavtalen. Innvirkningsvilkåret er derfor ikke oppfylt.

Nemnda kan i det vesentlige tiltre dette, og har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda har tatt i betraktning kjøpers klage til nemnda, men kan ikke se at det som der er anført kan føre til en annen konklusjon. For ordens skyld bemerker nemnda at alle nemndsmedlemmene har sett den innsendte videoen, og at de anførte mangelfulle forholdene ved garasjeporten er vurdert å gjelde dens funksjon som sådan og ikke klemskaden.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).