

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-021

15.1.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om boligens godkjenning – utmåling etter første eller andre ledd? – egeninnsats ved varmepumpe – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En hel tomannsbolig i Drammen oppført i 1987 og tilbygget i 2007 ble solgt "som den er" for kr 5 800 000, og overtatt av kjøper den 30.10.17. Etter overtakelsen ble det oppdaget at boligen var godkjent som en enebolig med hybel, og ikke som en hel tomannsbolig slik den var markedsført. Kjøper og selskapet ble enige om at det var gitt en uriktig opplysning som utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Partene var imidlertid uenige om prisavslaget skulle utmåles i tråd med kostnadene for å få omgjort boligen til en tomannsbolig, eller om prisavslaget var begrenset til det anslåtte verditapet som en følge av den uriktige opplysningen. Kjøper anførte at det var nødvendig med bygningsmessige tiltak på over 1 mill. for å få godkjenning fra kommunen, mens selskapet viste til to meglervurderinger som anslo verditapet på mellom kr 400 000 og kr 500 000. Kjøper anførte i tillegg at selger skulle ha opplyst om egeninnsats ved en varmepumpe. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag som tilsvarte det anslåtte verditapet som en følge av den uriktige opplysningen om boligens godkjennelse, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 1 091 825, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av manglende godkjennelse som tomannsbolig og avvik ved en varmepumpe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en bolig oppført i 1987 som ble tilbygget i 2007.

Gjennomgående i salgsmaterialet ble boligen markedsført som en hel tomannsbolig. Det ble videre opplyst at kjelleren var innredet, men at tiltaket ikke var godkjent hos kommunen. Blant oppvarmingskildene var det opplyst at boligen hadde varmepumpe.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1990.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 800 000 ved kjøpekontrakt datert 4.7.17. Overtakelsen fant sted den 30.10.17.

Samme dag som budaksept varslet kommunen at de vurderte å pålegge selger å utbedre ulovligheten i kjeller. Selger utførte tiltak og fikk det ulovlige tiltaket godkjent. Av brev fra Drammen kommune datert 24.8.17 fremgikk det at boligen var godkjent som enebolig med hybel i 2. etasje.

Kjøper engasjerte takstmann G. for å vurdere nødvendige tiltak for å få boligen godkjent som tomannsbolig. Ifølge hans estimat ville det påløpe kr 1 068 750 inkl. mva. for å få boligen bruksendret fra enebolig med hybel til tomannsbolig. Det ble også avdekket avvik ved

varmepumpen, da denne var montert til stikkontakt via skjøtekabel. Ifølge monteringsanvisningen som medfulgte varmepumpen var det opplyst at bruk av mellomkontakt eller skjøteledning kunne medføre overoppheting, brann eller elektrisk støt. Ifølge fremlagt bilde var kontakten til varmepumpen sotskadet. Kostnadene til å utbedre varmepumpen ble estimert til kr 8 000 av M. Elektro AS.

Ifølge selskapet var ikke selger kjent med avvik ved varmepumpen, og heller ikke at det var uriktig å koble varmepumpen til en stikkontakt via skjøteledning.

Kjøper kontaktet eiendomsmegler L. for å vurdere boligens verdi med og uten opplysningssvikten. Fra hans vurdering i e-post av 2.11.17 hitsettes:

Enebolig med hybel vurdert opp mot godkjent tomannsbolig vil uten tvil ha en forringet verdi. Størrelsesmessig vil jeg anslå er reduksjon i verdien på ca. kr 400 000 - 500 000.

I tillegg ble eiendomsmegler S. engasjert. Fra hans vurdering av 30.11.17 hitsettes:

Eiendommen har blitt markedsført som en hel tomannsbolig gjennom salgsannonse datert 29.06.17, men ifølge skriv fra Drammen kommune datert 30.06.17 er eiendommen godkjent som enebolig m/hybel. Ved salg av tomannsboliger i sentrumsområde av Drammen møter vi ofte en bredere kjøpegruppe.

Typisk gruppe er de som ser på boligen som et investeringsobjekt hvor man har mulighet til å seksjonere eiendommen og selge den som to enheter. Basert på befaring datert 28.11.17 og opplysninger om at boligen er registrert som enebolig m/ hybel noe vi da antar vil gi færre interessenter anser vi verdien å være på kr 5 300 000,- med bakgrunn i ovennevnte opplysninger.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om boligens godkjenning og arbeidene ved varmepumpen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 1 091 825, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2. Beløpet inkluderte kr 15 075 knyttet til kostnader til taksering.

Selskapet har erkjent at det ble gitt uriktige opplysninger om boligens godkjenning og at det dermed forelå mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-8. Det ble imidlertid anført at selger ikke var kjent med avvik ved monteringen av varmepumpen.

Selskapet anførte at utmålingen måtte foretas etter avhl. § 4-12 første ledd, og fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 400 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på grunn av avvik ved varmepumpen. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en 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. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Når det gjelder avhl. § 3-8, kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning ved salget og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

Nemnda kan ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger var kjent med feil ved monteringen av varmepumpen.

Sekretariatet har funnet at det er mest sannsynlig at selger har montert varmepumpen selv, og nemnda er enig i denne vurderingen. Spørsmålet som reiser seg, er om selger hadde plikt til å opplyse om dette ved salget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi kan ikke se at det er dokumentert at det var et krav i lov eller forskrift ved utførelsestidspunktet at denne type varmepumpe måtte monteres av personer med fagkompetanse. Etter hva vi forstår var varmepumpen ferdig utstyrt med stikkontakt for tilkobling i støpsel. Det var følgelig ikke nødvendig med elektriske arbeider, annet enn å plugge stikkontakten i støpselet. Slik saken er dokumentert, kan vi dermed ikke se at selger pliktet å opplyse om at han hadde installert varmepumpen selv.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Nemnda kan etter dette ikke se at det på dette punktet foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da boligen ikke er godkjent som tomannsbolig, men kun som enebolig med hybel. Boligen var markedsført som en tomannsbolig. Slik nemnda ser det, foreligger det en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet, noe også selskapet forstår å være enig i. Kjøper har krav på prisavslag, og spørsmålet er om prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 første eller annet ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12:

Det fremgår av bestemmelsens andre ledd at så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", skal prisavslaget fastsettes til utbedringskostnadene for å utbedre mangelen.

I denne saken er det et stort avvik mellom estimerte utbedringskostnader og verditapet mangelen utgjør. I et slikt tilfelle mener vi det kan være grunnlag for å utmåle prisavslaget forholdsmessig etter bestemmelsens første ledd. Dette såfremt det er godtgjort og dokumentert at den markedsmessige betydningen mangelen utgjør ved eiendommen klart er lavere enn utbedringskostnadene. Det er innhentet to verdivurderinger som fremstår forholdsvis samstemte, og estimerer verditapet i sjiktet kr 400-500 000. Vi finner etter en konkret vurdering å utmåle prisavslaget forholdsmessig med utgangspunkt i de fremlagte meglervurderinger.

På denne bakgrunn utmålte sekretariatet prisavslaget til kr 450 000. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon, da disse er dekkende for også slik nemnda ser på saken. Slik saken er opplyst, finner nemnda det bevist at utbedringskostnadene ikke gjenspeiler fallet i eiendommens markedsverdi, jf. Rt. 2010 s. 199.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 450 000. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter. Selskapet har i brev 11.7.18 tilbudt kjøper prisavslag på kr 400 000, og i brev 15.11.18 har selskapet fremsatt tilbud om oppgjør i tråd med sekretariatets avgjørelse inkludert forsinkelsesrenter, totalt kr 463 309. Slik nemnda ser det, har ikke kjøper krav på ytterligere forsinkelsesrenter ut over det som følger av selskapets siste tilbud.

For så vidt gjelder utgifter til takst, er disse etter det opplyste dekket av boligkjøperforsikringen og skal da etter nemndas praksis ikke tas med i prisavslaget, jf. FinKN-2017-147.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant)