

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-135

15.2.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Bad opplyst å være bygget iht. våtromsnormen – utmåling – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig fra 2011 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 13 mill. i 2017. Boligen har fire bad, og selger bekreftet overfor kjøper før salget at badene var oppført i henhold til våtromsnormen. Kjøper oppdaget etter overtakelsen flere mangler, bl.a. at badene ikke var i tråd med våtromsnormen. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at kjøper ikke kunne stole på opplysningen fra selger, da det ikke fremkom av den skriftlige salgsdokumentasjonen at badene var i tråd med våtromsnormen. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 350 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av uriktig opplysning om bad i tråd med våtromsnorm, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig oppført i 2011.

I prospektet ble boligen omtalt som moderne, eksklusiv, attraktiv og tiltalende. Prisantydning var kr 12,7 mill. Boligen inneholdt blant annet fire bad, som ble omtalt som eksklusive, luksuriøse og delikate.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2011. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor samtlige bygningsdeler fikk tilstandsgrad 1.

Etter at kjøper hadde vært på visning, sendte kjøper en e-post til megler den 29.5.17, hvor det blant annet ble spurt om badene var bygget etter våtromsnormen. Selger videresendte svar fra selger den 30.5.17, hvor selger svarte "Ja. Arbeidet ble gjort av R. AS og N. AS".

Kjøper innga bud på eiendommen den 31.5.17. Etter en budrunde, ble kjøpers bud akseptert samme dag.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.6.17, og overtatt av kjøper den 9.9.17.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann E. datert 20.3.18. I rapporten ble det konkludert med at badene ikke var bygget i henhold til våtromsnormen, men at badene tilfredsstilte forskriftskravene. Det ble estimert at forholdet utgjorde et verdimus på eiendommen på kr 350 000.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om badene før salget som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8.

Selskapet har anført at selger ikke hadde gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-8. Uansett hadde ikke forholdet virket inn på avtalen, da badene var forskriftsmessige. Selskapet påpekte at kjøper ikke kunne stole på at opplysningen om badene var korrekt, da opplysningen ikke fremkom i den skriftlige salgsdokumentasjonen, og kjøper hadde heller ikke fått andre opplysninger som underbygget at selgers opplysning var korrekt. Selskapet bemerket at øvrige budgivere ikke hadde fått opplysningen om at badene var bygget i henhold til våtromsnormen, uten at dette hadde påvirket deres kjøpsvilje for eiendommen. Et eventuelt verdiminus kunne ikke være større enn differansen mellom kjøpers høyeste bud, og det nest høyeste budet, som var kr 250 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at opplysningen om at badene var i tråd med våtromsnormen var uriktig iht. avhl. § 3-8, jf. FinKN-2011-291, FinKN-2014-197 og FinKN-2017-326, samt LE-2006-180041 og LB-2015-141671. Kjøper hadde da krav på et prisavslag lik verdireduksjonen, jf. avhl. § 4-12 første ledd, som tilsvarte kr 350 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

For nemnda gjelder saken hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at boligens fire bad ikke oppfyller våtromsnormen, noe det på direkte spørsmål forut for inngivelse av bud ble opplyst at de gjorde. Boligen er oppført i 2011, og den er markedsført med en eksklusiv standard. Hva gjaldt badene, ble de omtalt som eksklusive, luksuriøse og delikate. Det er på det rene at det er gitt en uriktig opplysning om at de fire badene oppfyller våtromsnormen. Nemnda kan ikke se at det i denne forbindelse har noen betydning at den uriktige opplysningen ikke fremkommer av den skriftlige salgsdokumentasjonen, så lenge det ikke er omtvistet at opplysningen ble gitt på direkte spørsmål fra kjøper før inngivelse av budet. Slik nemnda ser det, er denne uriktige opplysningen egnet til å innvirke på kjøpet, og selger har ikke oppfylt sin bevisbyrde for at opplysningen i dette tilfellet ikke har virket inn. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har innhentet en uttalelse fra takstmann, som fremholder at verdireduksjonen utgjør kr 350 000. Selskapet har på sin side fremholdt at verdireduksjonen maksimalt utgjør kr 250 000, som er differansen mellom det høyeste og nest høyeste budet. Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved utmålingen av prisavslaget.

Flertallet – bestående av Nygaard, Kvalshaug, Hafnor og Sørli – bemerk:

Det er flere forhold som er motiverende når det legges inn bud på en eiendom, herunder også mer taktiske vurderinger. Hvilke overlegninger kjøper og den som innga nest høyeste bud i denne saken har foretatt, er ikke opplyst for nemnda. Det er heller ikke bevisført hvilken informasjon vedkommende som innga nest høyeste bud hadde mottatt ut over de opplysningene som fremgikk av den skriftlige salgsdokumentasjonen. På denne bakgrunn har flertallet kommet til at takstmannens vurdering av verdireduksjonen må legges til grunn, og kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 350 000, jf. avhl. § 4-12.

Mindretallet – bestående av Moss – bemerk:

Det er vanskelig for en takstmann å hypotetisk vurdere verdireduksjonen i dette tilfellet. Differansen mellom det høyeste og det nest høyeste budet er objektivt konstaterbart. Kjøper var ved inngivelsen av budet kjent med selgers opplysning om at badene oppfylte våtromsnormen,

noe vedkommende som innga det nest høyeste budet ikke var kjent med. Mindretallet er derfor kommet til at prisavslaget må fastsettes i samsvar med differansen mellom høyeste og det nest høyeste budet, noe som utgjør kr 250 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).