

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-144

20.2.2019

AmTrust Europe Limited

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

46 år gammelt bad – innvirkning – avhl. § 3-7.

En selveierleilighet fra 1969 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 4,115 mill. ved kjøpekontrakt den 7.7.15. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde eldre bad og wc hvor oppussing måtte påregnes og hvor oppbyggingen var mangelfull. Selger hadde ikke fylt ut egenerklæringen men opplyst at hun ikke hadde bodd i boligen da hun var datter av tidligere eiere som gikk bort mer enn et år før salget. Etter overtakelsen ble kjøper kontaktet av eier av leiligheten i etasjen under, som en følge av pågående lekkasje fra kjøpers leilighet. Dette hadde også skjedd i 2002, da selger bodde i boligen med sine foreldre. Selger avviste enhver kjennskap til tidligere eller pågående lekkasjer. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger vedrørende lekkasjene. Selskapet avviste kravet og anførte at selger verken hadde kjent til lekkasjer, og at forholdet i alle tilfeller ikke var egnet til å virke inn på avtalen sett hen til risikoopplysninger gitt forut for salget. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på til sammen kr 186 900, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av utett bad, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er en selveierleilighet oppført i 1969.

I verdi- og lånetaksten ble det opplyst følgende under punktet "*utstyr for sanitærinstallasjoner:*"

Eldre bad og wc. Oppussing må påregnes. Bad hvor oppbygging er mangelfull sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering. Det anbefales fortsatt bruk av badekar evt. dusjkabinett med regelmessig rensing av sluk.

Selger hadde ikke fylt ut egenerklæringen men opplyst avslutningsvis at hun ikke hadde bodd i boligen og ikke hadde kunnskap om tilstanden. Boligen ble solgt av datter av tidligere eiere som gikk bort mer enn ett år før salget. I følge selger hadde verken hun eller noen av hennes søsken bodd i boligen, men hennes nevø hadde i en kort periode benyttet leiligheten.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 4 115 000 ved kjøpekontrakt datert 7.7.15. Overtakelse fant sted den 1.8.15.

Kjøper ble etter overtakelsen kontaktet av en nabo som eide boligen i etasjen under. Naboen forklarte at det var en pågående lekkasje fra kjøpers leilighet, og at dette også hadde skjedd i 2002. Ifølge naboen, skulle selger ha bodd i boligen med sine foreldre på dette tidspunktet. Kjøper fremla også et lydopptak fra en samtale med selgers bror.

Kjøper har innhentet pristilbud for utbedring av lekkasjen fra G. AS. Utbedringskostnadene utgjorde kr 186 900.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

Jeg bodde i leiligheten i 2002 sammen med mine foreldre. Det at (nabo) tok kontakt med min mor, (..), i 2002 vet ikke jeg noen ting om hva som ble gjort eller sagt den gangen. Leiligheten har i en begrenset periode blitt bebodd av min nevø, og ikke av meg (som selger).

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om lekkasje fra bad, jf. avhl. § 3-7. Kjøper mente at selger hadde kjent til lekkasjeproblematikken, og at en slik opplysning ville ha virket inn på avtalen.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til selgers forklaring om at forholdet ikke var kjent for henne, og at hun heller ikke hadde bodd i boligen. Videre var ikke forholdet egnet til å virke inn på avtalen, på bakgrunn av badets alder og opplysninger gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. På bakgrunn av sakens dokumenter, fant ikke sekretariatet tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at selger hadde kjent til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet bemerket videre at det var tvilsomt hvorvidt forholdet var egnet til å virke inn på avtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

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. Når det gjelder innvirkningsvilkåret er utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN-2011-422) at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn.

Etter nemndas syn foreligger det i denne saken slike spesielle forhold som innebærer at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Badet var markedsført med behov for oppussing, og alderen var nærmere 50 år på salgstidspunktet. I verdi- og lånetaksten fremgikk som nevnt følgende:

Eldre bad og wc. Oppussing må påregnes. Bad hvor oppbygging er mangelfull sammenlignet med dagens krav til membranløsninger. Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering. Det anbefales fortsatt bruk av badekar evt. dusjkabinett med regelmessig rensing av sluk.

De to siste setningene indikerer nokså tydelig at badet kan være utett, og at endret bruk kan få negative konsekvenser. I en slik kontekst kan nemnda ikke se at en opplysning om at badet lekker, og at det er behov for utbedring av dette forholdet, har påvirket avtalen eller avtalens innhold. Slik badet ble beskrevet, var levetiden utgått og det var overmodent for utskiftning.

Når innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 ikke er oppfylt, foreligger heller ikke en mangel etter denne bestemmelsen. Det er dermed heller ikke nødvendig for nemnda å gå inn på kunnskapskravet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Lena Moss (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).