

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-183

6.3.2019

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om "*papirer på bad*"? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1921 ble solgt "som den er" for kr 3,61 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.16. Det ble opplyst ved salget at badet var pusset opp i 2013 av fagfolk. I forkant av budgivning spurte kjøper megler om det forelå papirer på arbeidene som var utført på badet. Megler svarte at selger "*har papirer på bad, kjøkken, hvitevarer osv. Samt bilder på badet*". Kjøper mottok dokumentasjon ved overtakelsen, men kjøper anførte at denne var mangelfull. Selskapet avviste kjøpers reklamasjon, og viste til at det ikke forelå en mangel. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 125 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av mangelfull dokumentasjon, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7, og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en leilighet oppført i 1921.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

- Leiligheten pusset opp i 2013
- Nytt kjøkken og hvitevarer fra 2013
- Bad pusset opp i 2013
- Varmtvannsbereder 120 L fra 2013
- Kasset inn varmtvannsbereder på bad i 2016
- Ny LED belysning i himling i entre, kjøkken og bad fra 2016

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

- Leiligheten er renoveret i 2013 med nytt kjøkken, pusset opp bad.
- ...
- Nytt kjøkken og hvitevarer fra 2013.
- ...
- Bad pusset opp 2013. Utført av fagfolk ifølge eier.
- ...
- Ny leddbelysning fra 2016.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2013. Selger oppga at det var utført arbeider på baderom, og bemerket:

Nytt bad

...

2013, etablert nytt bad

Det var videre svart "ja" på spørsmål om "*tettesjikt/membran/sluk*" var "*oppgradert/forny*et" og det var opplyst at firma H. hadde utført arbeidene. Det var også krysset av "ja" på spørsmål om hele eller deler av arbeidene var utført av ufaglærte, og bemerket:

Kasset inn varmtvannsbereder og satte på nye dusjdører i 2016

I egenerklæringen ble det videre opplyst at det var utført arbeider på "*Rør på bad og kjøkken*" ved firma P. Det ble videre opplyst at det var utført arbeider på el-anlegget, og presisert "*Forny*et el-anlegg – *automatsikringer i 2013*", og at arbeidet var utført av I. AS. Det ble svart "ja" på spørsmål om det forelå samsvarserklæring på arbeidene. Under skjemaets punkt for tilleggskommentarer hadde selger opplyst:

Endret planløsning + fjernet peis i 2013. Ikke gjort endringer på toalett og entree.

I forkant av avtaleinngåelsen etterspurte kjøper papirer på arbeidet som var gjort på badet. Megler sendte SMS til kjøper:

(Selger) har papirer på bad, kjøkken, hvitevarer osv. Samt bilder på badet. Hun skulle lage en mappe til kjøper.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 610 000 ved kjøpekontrakt datert 28.10.16. Overtakelsen fant sted 21.11.16.

Ved overtakelsen fikk kjøper overlevert en perm med diverse dokumenter, deriblant dokumentasjon på varmekabler, beskrivelse av sikringsskap/kursfortegnelse og sluttkontroller/risikovurderinger fra elektroinstallatør, bilder fra arbeidet på bad, faktura på panelovn, faktura fra firma P. for rørarbeider, og kvittering på dusjdører.

Kjøper oppfattet dokumentasjonen som ble overlevert ved overtakelsen som mangelfull, og etterspurte bl.a. kvitteringer for hvitevarer, dokumentasjon for legging av membran og fliser og dokumentasjon for rørarbeidene utført av firma P.

Kjøper innhentet verdivurdering fra eiendomsmegler T., som anslo verditapet som en følge av den manglende dokumentasjonen til kr 125 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist at megler på SMS i forkant av kjøpet lovet ytterligere dokumentasjon enn det som ble fremlagt ved overtakelsen, og at dette utgjorde et avvik fra avtalen, og uansett en opplysningsmangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 125 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det ble vist at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller forelå det ikke et verdiminus som anført av kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda kan ikke se at det foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7, og mener det er mest nærliggende å vurdere opplysningene som ble gitt i SMS fra megleren i lys av avhl. § 3-8.

Megler skal altså før avtaleinngåelsen ha opplyst til kjøper at "*(selger) har papirer på bad, kjøkken, hvitevarer osv.*". Kjøper har gjort gjeldende at en naturlig språklig forståelse av dette innebærer at det må foreligge fullstendig dokumentasjon på utførelsen av arbeid på bad, herunder arbeid med membran, flis og rørarbeid, i tillegg til kvitteringer og fakturaer.

Nemnda er i adskillig tvil om en slik forståelse av meglers SMS kan legges til grunn. Slik nemnda vurderer det, er det mer nærliggende at meglers opplysning må sies å dekke dokumentasjon på at opplysningene i salgsoppgaven stemmer – verken mer eller mindre.

Under enhver omstendighet har nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 annet ledd ikke kan anses oppfylt. Nemnda kan på dette punkt fullt ut tiltre sekretariatets vurdering:

I vurderingen finner vi å vektlegge at lovnaden fra megler ikke spesifiserte hvilken type dokumentasjon selger hadde, og omfanget av denne. Kjøper kunne derfor ikke ha noen spesifikke forventninger, utover et minimum, som må være at dokumentasjonen skulle vise at opplysningene som ble gitt i salgsoppgaven stemte. Vi forstår det slik at det ikke er bestridt at arbeidene på f.eks. badet var utført av det opplyste firmaet. Tilsvarende gjelder de øvrige arbeidene, kjøkkenet og hvitevarene. Det må etter vårt syn legges til grunn at ordrene ved behov enkelt kan spores i eks. firmaenes register eller ved innsyn i bankoverføringer. Slik saken er dokumentert, kan vi dermed ikke se at ev. mangelfull dokumentasjon har betydning for reklamasjonsadgangen etter håndverkertjeneste- og forbrukerkjøpsloven.

I denne sammenheng viser nemnda også til at det ikke er påvist noen feil, ei heller synes det tvilsomt hvem som har utført de relevante håndverkertjenestene. Det har etter nemnda syn således ingen praktisk betydning at selger ikke har fremlagt andre dokumenter enn det som er tilfellet. Det foreligger etter dette ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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