

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-296

9.4.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om størrelse på bod – tilstrekkelig konkret opplysning? – avhl. § 3-8.

Den aktuelle eiendommen er en 2-roms leilighet på 46 kvm i Oslo fra 2002 som ble solgt "som den er" sommeren 2018 for kr 4,05 mill. I forbindelse med budgivning etterspurte kjøper opplysninger om størrelsen på leilighetens bod, da dette ikke fremkom i salgsdokumentasjonen. Selger svarte at hun "tror boden er ca. 10 kvm". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boden var på 4,5 kvm, og reklamerte til selskapet. Kjøper anførte mangelsansvar som en følge av at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, mens selskapet på sin side anførte at opplysningen fremsto som vag, og at kjøper ikke kunne stole på at opplysningen var riktig. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av en uriktig opplysning om størrelse på bod, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en 2-roms selveierleilighet på 46 kvm oppført i 2002.

I prospektet ble det opplyst at leiligheten hadde god lagringsplass i både garderobeskap i leiligheten og i bod i garasjeanlegg. Prisantydning var kr 4,2 mill.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport. Det fremgikk innledningsvis at det kun var selve leiligheten som var vurdert. Under pkt. "Bygninger på eiendommen" ble det opplyst at boden verken var blitt befart eller oppmålt. Det ble ikke opplyst noe areal på boden.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2013.

I forbindelse med at kjøper ga bud på boligen, stilte kjøper spørsmål til megler på SMS om størrelse på boden. Megler bekreftet både at budet var mottatt og at han skulle sjekke størrelsen på boden med selger. Fra meglers SMS hitsettes:

Selger tror boden er ca 10 kvm.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill. ved kjøpekontrakt datert den 25.6.18, og overtatt av kjøper den 3.7.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at boden var på 4,5 kvm, og reklamerte til selskapet den 20.8.18.

Selger oppga til selskapet i e-post av 30.8.18 at hun hadde antatt at boden var større enn den faktisk var i øyeblikket hun ble stilt spørsmål om dette. Selger viste til at hun etter beste evne

hadde forsøkt å besvare spørsmålet om bodens størrelse, men at hun hadde uttrykt tydelig usikkerhet.

Kjøper innhentet en uttalelse fra megler F. datert 6.9.18 hvor det fremgikk at små leiligheter med god bodplass stakk seg frem i markedet og oppnådde en høyere pris. Bodplass var noe kjøpere alltid spurte om og som ble tatt med i kjøpsbeslutningen. Kjøpers verditap var ifølge megleren lik kostnadene knyttet til leie av en bodplass.

Kjøper har oversendt dokumentasjon som viser at det vil koste kr 1 290 per måned å leie en bod på 4 kvm og kr 1 418 per måned for å leie et bod på 6 kvm.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper var enig i at opplysningene som ble gitt om størrelsen på boden var omtrentlig, men at kjøper kunne forvente boden hadde en størrelsen i nærheten av 10 kvm. Kjøper påpekte at leiligheten var for høyt priset i forhold til hva markedet var villig til å gi og viste til at nest høyeste bud på leiligheten var kr 4 mill. Kjøper viste til at leiligheten var blitt kjøpt for utleie og at god bodplass var viktig dersom leietakere ikke ønsket å leie møblert slik kjøper vanligvis leide ut. Kjøper anførte at man ikke kunne si hva som helst for å få solgt en leilighet, og påpekte at det ble tilført klart positiv informasjon om stor bod under budrunden, noe som fremsto som et tiltak for å få fart på budrunden som gikk tregt på nivåer langt under prisantydning. Selv om "tror" og "ca." var en del av selgers svar, viste kjøper til at selger hadde eid boligen i fem år, og at man måtte kunne ha tillit til at selger kunne opplyse om størrelsen med en viss presisjon.

Selskapet har avvist kravet. Selskapet viste til opplysningen om størrelsen på boden fremsto som vag. Kjøper hadde derfor ingen grunn til å stole på at opplysningen var riktig, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var ikke opplysningen som ble gitt om bodens størrelse tilstrekkelig konkret til at kjøper kunne stole på denne, og det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktige opplysninger om størrelsen på boden som fulgte leiligheten. Opplysningen om bodens størrelse ble gitt muntlig av selger under budrunden etter forespørsel fra kjøper.

Fra sekretariatets vurdering siteres:

Etter avhl. § 3-8 kan en uriktig opplysning om eiendommen utgjøre en mangel. Bestemmelsen kan bare anvendes på det som er direkte uttalt om eiendommen. En opplysning må, for å kunne rammes av avhl. 3-8, være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Dette innebærer at det må tas hensyn til det totale opplysningsbildet.

Det er kjøper som har bevisbyrden for at det foreligger mangel som en følge av opplysningssvikt.

Vilkåret om at kjøper må ha hatt grunn til å stole på en opplysning, medfører at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 dersom selger uttrykkelig gir uttrykk for at opplysningen er usikker eller at kjøper tar forbehold om opplysningens riktighet. Usikkerheten må fremstå som tydelig.

Når det som i den foreliggende opplysningen både gis opplysning om at selger tror hva arealet er i tillegg til at det opplyses om ca., er sekretariatet av den oppfatning at opplysningen samlet sett var for uklare til at kjøper kunne stole på at opplysningen om arealet var riktig.

Nemnda slutter seg til dette. Slik nemnda ser det, er ikke opplysningen om bodens areal tilstrekkelig konkret og spesifisert, og sett i lys av omstendighetene hadde ikke kjøper grunn til å

stole på opplysningen. Det vises i denne forbindelse til at selger anga at størrelsesangivelsen var et cirka-anslag. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapets gis medhold.

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