

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-406

22.5.2019

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Selgers egeninnsats – badstue omdisponert til kjølerom – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Ålesund oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 4,32 mill. og overtatt av kjøper 16.3.15. I salgsdokumentene var det avtegnet et "kjølerom". Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i forbindelse med kjølerommet. Selger forklarte at han selv, sammen med sin svigerfar som var en erfaren vaktmester, hadde omgjort en badstue til kjølerom i 1998. De hadde kjøpt et kjøleelement fra en butikk, og blitt fortalt at ufaglærte kunne installere kjøleelementet selv. De hadde gjort dette uten å gjøre inngrep i konstruksjonen. Kjølerommet hadde fungert tilfredsstillende i 16 år og selger var ikke kjent med fuktproblematikken. Kjøper anførte at en slik omdisponering krevde faglig kvalifikasjoner, og at selger skulle ha opplyst om dette ved salget, mens selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 106 175, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av selgers egeninnsats ved kjølerom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Ålesund oppført i 1987. I salgsprospektet ble boligen omtalt som en arkitekttegnet enebolig med spennende planløsning. På plantegningen var det avtegnet et "kjølerom".

I egenerklæringen oppga selger å ha kjøpt boligen i 1997 og bodd der i 17 år. Selger svarte "nei" på spørsmål om de kjente til at det hadde vært utført arbeid på el-anlegget, og om de kjente til at arbeid som krevde faglig kvalifikasjon hadde blitt utført av ufaglærte.

I salgsdokumentene var det inntatt en verdi- og lånetakst. Der var det angitt at boligen holdt normalt god standard utfra byggeår og byggemetode, og at boligen i hovedsak hadde standard fra byggeåret. Det var ikke oppgitt noe spesifikt om kjølerommet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,32 mill. og overtatt av kjøper 16.3.15.

Relativt kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader ved kjølerommet. Kjøper innhentet et utbedringstilbud på kr 106 175 datert 20.5.15. Kjøper reklamerte til selskapet den 11.6.15. Før dette skal kjøper også ha vært i kontakt med selger og megler.

Selskapet innhentet følgende forklaring fra selger 12.6.15:

Er du kjent med det forholdet kjøper reklamerer på?

- Nei, har ikke merket noe mugglukt i kjølerom. Ikke benyttet varmekablene i kjeller og ikke kjent med at de ikke fungerer.

...

Vet du alder/byggeår for bygningsdelen reklamasjonen gjelder?

- Badstue innredet av forrige eier, satte inn kjøleelementer i 2000

Er det blitt gjort endring/utbedring på den bygningsdelen reklamasjonen gjelder? Hva ble utført?

- Satte inn kjøleelementer

Hvem utførte arbeidet og var den som utførte faglært?

- Selgers svigerfar var vaktmester og satte inn elementene

Selger forklarte følgende i e-post 26.4.16:

I forbindelse med kravet som er tilsendt oss pr epost gjentar jeg det som tidligere er blitt opplyst.

Kjølerommet har aldri blitt brukt som badstu, verken av oss eller tidligere eier, da dette aldri ble redigstilt.

Megler, takstmann eller undertegnede kjente ingen mugglukt i kjølerommet.

Videre forklarte selger i e-poster av 1.8.17 og 18.8.17 at:

Kjøleelementet ble kjøpt på Coop Obs for ca 16 år siden. Det ble kjøpt ferdig montert, bare å sette i kontakten. Det fulgte med en kjøleromsdør som ble satt inn. Ellers ingen forandring i kjølerommet / badstuerommet som var ferdig isolert. Har fungert optimalt i 16 år. Personen som "monterte" satte i støpselet, samt satte inn kjøleromsdøra var en kyndig vaktmester med bred kompetanse arb som vaktmester i 30 år ved (S) fabrikker.

...

Kjøleelementet var ferdig montert fra butikk. Ifølge butikkselger ekspertisen kunne "ufaglærte" installere kj.elementet selv. Og vi hadde et egnet rom som var ferdig isolert. Derfor ville vi ha et kjølerom i stedet for et badstuerom. Dette er ca 16 år siden. (Svigerfar) var som sagt vaktmester m/30 års erfaring (...)

Kjøper reklamerte over et nytt forhold 19.10.17, som selskapet avslo samme dag. Saken ble klaget til Finansklagenemnda den 28.11.18.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om ufaglært omdisponering fra badstue til kjølerom, og at dette utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. At arbeidene var utført av ufaglærte var en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få, og som ville ha virket inn på avtalen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 106 75, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav som ble sendt 19.4.16.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel, og anført at et eventuelt krav var bortfalt som følge av passivitet. Uansett forelå det ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det eneste selger hadde gjort var å sette inn et kjøleelement og en ny dør, og selger hadde aldri opplevd problemer med fukt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for kjølerommet – nærmere bestemt knyttet til det forhold at selger ved egeninnsats hadde omgjort en badstue til kjølerom.

Etter begge bestemmelsene er det et vilkår at den tilbakeholdte eller uriktige opplysningen har virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold. Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) og praksis fra nemnda (jf. særlig FinKN-2011-422) er at selger har bevisbyrden for at en 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. Lave utbedringskostnader er

imidlertid i seg selv ikke avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende: Selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

Den relevante opplysningen i dette tilfellet er at selger for 16 år siden fikk hjelp av en erfaren vaktmester til å omdisponere badstuen til kjølerom, og at selger i dette tidsrommet har benyttet rommet som kjølerom uten problemer. Nemnda kan ikke se at en slik opplysning ville ha virket inn på budet som kjøper ga. Nemnda viser i denne sammenheng til at kjølerommet i svært liten grad er fremhevet i salgsoppgaven, det er ikke tale om en sentral funksjon ved boligen, samt til at utbedringskostnaden er begrenset. Nemnda har etter en konkret vurdering derfor kommet til at den aktuelle opplysningen ikke kan sies å ha virket inn på avtalen eller dens innhold.

Det foreligger ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og det er derfor ikke nødvendig for nemnda å gå inn på spørsmålet om kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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