

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-569

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved gasskjele/gasstank – uriktig opplysning om fremtidig kostnad? – avhl. § 3-8.

Et rekkehus fra 2004 i Karmøy kommune ble solgt "som den er" for kr 1,925 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.11.18. I forkant av salget ble kjøper opplyst om at gasstanken måtte påregnes skiftet, og megleren opplyste at dette ifølge eier ville koste fra "ca. 20 000 og oppover." Kjøper avdekket etter overtakelsen at kostnaden for skifte av gasskjele utgjorde kr 73 250, og anførte at opplysningen gitt før salget var uriktig. Selskapet avslo kjøpers krav og viste til at opplysningen var usikker, og uansett ikke egnet til å virke inn på avtalen sett hen til at kjøper ikke undersøkte denne nærmere før han innga bud. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 55 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktige opplysninger om gasskjele/gasstank, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er et rekkehus oppført i 2004.

Tilstandsrapporten opplyste under punktet "VVS":

Oppvarming med gass og elektrisitet

Vannbåren varme i gulv i 1. etasje

Selger opplyste i egenerklæringen følgende:

Skifte av gasstank må påberegnes da denne er slitt, ble installert ved bygging. vedlegger siste service rapport.

I forkant av budgivning sendte kjøper en SMS til megler vedrørende kostnad for skifte av gasskjele, hvorpå megler svarte:

Eier sier det ligger på ca. 20 000 og oppover. I dag blir vannbåren varme og varm vann varmet opp elektrisk som i de fleste hjem og det er kun komfyren som går på gass.

Servicerapporten ble fremlagt i kontraktsmøtet.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 1 925 000 ved kjøpekontrakt datert 12.11.18. Overtakelse fant sted den 3.12.18.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at kostnaden for skifte av gasskjele var høyere, og ifølge pristilbud datert 5.1.19 kostet dette kr 73 250.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om utbedringskostnadene for skifte av gasskjele, jf. avhl. § 3-8. Etter kjøpers oppfatning hadde selger i tillegg i egenerklæringen feilaktig opplyst at boligen hadde gasstank og ikke gasskjele. Kjøper la til grunn at kostnaden for skifte av gasstank var i henhold til meglers opplysning, og det ble ikke gitt signaler om at dette burde

undersøkes nærmere. Kjøper krevde prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 55 000, som tilsvarte differansen mellom oppgitt kostnad og faktisk kostnad i henhold til innhentet pristilbud.

Selskapet har anført at opplysningen om kostnad for skifte av gasskjele ikke var tilstrekkelig konkret og spesifisert til at kjøper kunne legge den til grunn, jf. avhl. § 3-8. Selger hadde kun opplyst at kostnaden var et estimat, og kjøper kunne med enkelthet ha undersøkt kostnaden nærmere dersom dette var avgjørende. I alle tilfeller hadde ikke opplysningen virket inn på avtalen når kjøper ikke avklarte kostnaden i tiden mellom de to budgivningene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt en uriktig opplysning som var tilstrekkelig konkret og spesifisert til at kjøper kunne stole på denne, jf. avhl. § 3-8, jf. FinKN-2016-124 og FinKN-2016-527.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet at det før salget ble gitt en uriktig opplysning om kostnader til utskifting av gasskjele/gasstank. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger har gitt en uriktig opplysning om eiendommen. Opplysningen må i tilfelle ha vært tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering må følgelig bygge på sakens dokumenter.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Slik vi forstår denne saken har megler gitt en opplysning i forkant av budgivningen som etter vårt syn fremstår som usikker. Beløpet på kr 20 000 er slik vi forstår forholdene et estimat, og beskrevet som "ca 20 000 og oppover". At beløpet viser seg å være større enn kr 20 000 kan nok fremstå uventet for kjøper, men etter vårt syn innebærer "og oppover" at kostnaden må fremstå uviss og kan beløpe seg til langt over kr 20 000. Det er ikke satt noe øvre tak i beskrivelsen og faktisk kostnad kunne like gjerne vist seg å være enda høyere enn kr 75 000.

Vi bemerker også at selger ikke refererer til noen leverandør eller konkret pristilbud som sådan. Dersom opplysningen var av avgjørende betydning for kjøper kan vi ikke se at han ikke kunne ha undersøkt kostnadene før budgivningen startet, og da med en aktør som faktisk kunne gi en reell pris. Slik vi forstår saken går det også noe tid mellom første og andre budgivning hvilket underbygger at kjøper har hatt tid til å få klarhet i faktiske kostnader.

...

Slik vi vurderer saken er det ikke gitt tilstrekkelige konkrete og spesifiserte opplysninger, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det bemerkes i denne forbindelse at nemnda ikke kan se at kjøper har sannsynliggjort at det har noen betydning for mangelsvurderingen hvorvidt utbedringskostnadene relaterer seg til en gasskjele eller en gasstank.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).