

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-908

12.12.2019

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om kjøkkenets alder – innvirkningsvilkåret – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Drammen oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 6,4 mill., og overtatt av kjøper den 15.01.19. I salgsprospektet og tilstandsrapporten fremgikk det at boligen hadde kjøkken fra 2018. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at større deler av kjøkkenet var fra byggeåret. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, da det var gitt en uriktig opplysning om kjøkkenets alder. Selskapet avviste ansvar, og anførte i hovedsak at opplysningen ikke var egnet til å virke inn. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 82 428, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet i Drammen oppført i 2000.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Kjøkken fra 2018

Klassisk kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og vitrinedører

Leiligheten har blitt betydelig oppusset i 2017/2018 og fremstår som meget tiltalende – her kan du flytte rett inn!

Tilsvarende opplysninger ble gitt i tilstandsrapporten som var vedlagt salgsprospektet.

Kjøkkeninnredning og -overflater ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med følgende beskrivelse:

Overflater fremstår i normalt god stand.

Kjøkkeninnredning fremstår i god stand. Det registreres kontinuerlig during fra kjølehjørnet. Iflg. eier skal dette muligens utbedres før salg, men det er ikke bekreftet. Kan ikke registreres spesielle observasjoner ved tilgjengelige områder.

Boligen ble solgt i den stand den var ved kjøpers besiktigelse for kr 6,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.9.18, og overtatt av kjøper den 15.1.19.

Ifølge kjøper, ble det i samtale med selger etter avtaleinngåelsen opplyst at deler av kjøkkeninnredningen var fra byggeåret 2000. Det ble i 2018 installert nye hvitevarer og ny benkeplate. Utover dette ble kjøkkeninnredningen kun overflatebehandlet i form av lakkering utført av et firma. Overtakelse ble etter dette gjennomført, og forholdet ble bemerkt i overtakelsesprotokollen.

Kjøper har innhentet pristilbud fra firma N. for installasjon av ny kjøkkeninnredning. I tilbud datert 20.12.18 angis to ulike typer kjøkkeninnredning på henholdsvis kr 75 759 og kr 81 600.

Kjøper har fremlagt skadetakst fra firma T. datert 1.4.19:

Iht. levetidsbetraktningene for kjøkken, står det ikke noe spesifikt rundt innredning. Normalt vil jeg sette denne til 20-25 år i forhold til hengsler/skuffer og skrog samt fronter. Når det gjelder vanntilknyttet oppvaskmaskin og kjøkken armatur, settes denne fra 10-15 år. Kjølehjørnet er av en slik alder at dette har en svært usikker fremtid. Spesielt nå denne typeinstallasjoner ikke lenger er i produksjon. Dagens alder på eksisterende kjøkken er 19 år.

Kjøper har fremlagt faktura for takstrapport på kr 6 669 datert 3.4.19.

Ifølge selskapet forklarte selger at opplysningene om hva som var nytt på kjøkkenet ble gitt muntlig på visning.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning om kjøkkenets alder, som har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Opplysningene i salgsprospekt og tilstandsrapport knytter seg til "*kjøkkenet*" og "*kjøkkeninnredning*", og favner derfor videre enn kun hvitevarer og benkeplate. Kjøper har bestridd at selger informerte om forholdet på visning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 82 428, tilsvarende utbedringskostnadene inkludert utgifter til takstrapport, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at opplysninger om hvilke deler av kjøkkenet som var nye i 2018 og hvilke deler som kun ble overflatebehandlet, ble gitt muntlig på visning. Videre har selskapet anført at opplysningen uansett ikke har virket inn på avtalen, jf. § 3-8 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og la til grunn at de uriktige opplysningene om kjøkkenets alder hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel der det er gitt en uriktig opplysning om eiendommen dersom en kan gå ut ifra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Leiligheten i denne saken er oppført i 2000. I salgsprospektet var det opplyst at kjøkkenet var fra 2018, samt at leiligheten hadde "*klassisk kjøkkeninnredning fra 2018 med profilerte fronter og vitrinedører*". I tilstandsrapporten fremgikk det at kjøkkeninnredningen var fra 2018, at den fremsto i god stand, og kjøkkenet var gitt tilstandsgrad 1. Det var imidlertid opplyst at det var registrert "*kontinuerlig during fra kjølehjørnet*", og at selger muligens skulle utbedre dette før salget.

Kjøper har fremholdt at det etter avtaleinngåelsen ble opplyst av selger at kjøkkeninnredningen er fra boligens byggeår, og at det kun var overflatene som ble malt i 2018. Slik saken er forelagt nemnda, legges det til grunn at benkeplatene og hvitevarene foruten kjølehjørnet er fra 2018, og at kjøkkeninnredningens fronter er lakkert av et profesjonelt selskap. Etter nemndas syn er det gitt uriktige opplysninger i salgsdokumentasjonen om de deler av kjøkkenet som ikke var nytt i 2018. De opplysningene som var gitt om kjøkkenet og dets alder, ga etter nemndas syn grunnlag for en forventning om at det var mer enn kun benkeplatene, hvitevarene og overflatene som var nye.

Selger har anført at opplysningene om kjøkkenet ble korrigert overfor kjøper på visning, noe kjøper benekter. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Spørsmålet om det er kjøper eller selgers forklaring som skal legges til grunn som korrekt, er lite egnet for avklaring basert på saksdokumentene. Nemnda finner under

henvisning til bevisbyrdereglene, at selger ikke har sannsynliggjort at opplysningene i salgsdokumentasjonen om kjøkkenet er rettet forut for avtaleinngåelsen.

Nemnda har følgelig kommet til at det er gitt en uriktig opplysning om kjøkkenet, og spørsmålet er dermed om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette i sin vurdering:

Innledningsvis kan det bemerkes at kjøkkenets tilstand er av sentral betydning for den alminnelige boligkjøper, både når det gjelder det estetiske, men også når det gjelder kjøkkenets funksjonelle kvalitet og levetid. Dette underbygges av at kjøkkenets standard og/eller alder ofte fremheves i salgsprospekt og ellers i boligmarkedsføring. Det er videre i nemndspraksis lagt til grunn at opplysninger om kjøkkenets alder og kvalitet er egnet til å virke inn på avtalen (...). Generelt må det derfor antas at kjøkkenets tilstand og alder vil være av betydning for en kjøpsbeslutning.

Skrog, hengsler, skuffer og fronter har ifølge skaderapport fremlagt av kjøper en levetid på 20-25 år, noe som vil si at de har en gjenværende levetid på 1-6 år etter overtakelsen. En utbedring av dette medfører at kjøkkenhjørnet nærmest må totalrenoveres, noe som klart utgjør en ulempe for kjøper. Det kan også bemerkes at kjølehyrnet ikke er blant hvitevarene som var nye i 2018. Dette er fra 2000, men motoren ifølge selger er ca. 3-4 år gammel. Det at enkelte deler av kjøkkenet er nytt i 2018 vil dessuten medføre begrensninger for kjøper ved utbedring av resten av kjøkkenet, både når det gjelder kostnadene knyttet til utbedringen og når det gjelder det estetiske. Dette tilsier at det her er gitt opplysninger som må antas egnet til å motivere den alminnelige kjøper. Det kan på denne bakgrunn ikke tillegges særlig betydning for innvirkningsvilkåret at deler av kjøkkenet var nytt i 2018.

(...)

Det bemerkes at størrelsen på utbedringskostnadene utgjør et moment i vurderingen, men dette vil i seg selv ikke være avgjørende. At kjøpers krav er lavt sett i forhold til kjøpesummen utelukker ikke at forholdet kan ha innvirket, se bl.a. LG-2013-157811 hvor utbedringskostnader tilsvarende ca. 0,5 % av kjøpesummen ble antatt å ha hatt en innvirkning.

Bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, er etter dette ikke oppfylt. Etter sekretariatets oppfatning foreligger det dermed en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til dette. Det er selger som har bevisbyrden for at de uriktige opplysningene ikke har virket inn på avtalen, og nemnda er enig med sekretariatet i at selger ikke har oppfylt denne bevisbyrden. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12, og nemnda finner det i samsvar med tidligere nemndspraksis riktig å utmåle et forholdsmessig prisavslag etter bestemmelsens første ledd. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til totalt kr 50 000 inkludert forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)