

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-101

12.2.2020

Protector Forsikring ASA

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

Gasspeis – uriktig opplysning i egenerklæringsskjema korrigert muntlig på visning? – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Drammen fra 1982 ble solgt "som den er" for kr 4,565 mill. ved kjøpekontrakt av 25.3.19. I egenerklæringen opplyste selger "*Gasspeis fungerer ikke, men denne er under utbedring per i dag. Venter på deler. (Firma) står for denne jobben. Ikke kjent med problemer ellers*". Før budaksept ble gasspeisen forsøkt utbedret, uten at dette lot seg gjøre. Ifølge selskapet skal megler ha opplyst kjøper muntlig om dette på visning. Kjøper har bestridd at det ble opplyst om dette muntlig, og anførte at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 89 870 samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet oppført i 1982.

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

Varmekabler på bad ellers elektriske ovner og varmepumpe i stue. I stuen er det også en gasspeis, men den fungerer ikke pt.

Fra opplysninger gitt i tilstandsrapporten hitsettes:

Varmekabler på bad ellers elektriske ovner og gasspeis i stue.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dette er kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Tg ikke angitt da Takstmann ikke har formell kompetanse på området. Gasspeis fungerte ikke ved befaring, ukjent årsak.

Selgers egenerklæringsskjema var datert 13.2.19. Selger oppga å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, hadde selger svart "*ja*", og opplyst:

Gasspeis fungerer ikke, men denne er under utbedring per i dag. Venter på deler. (Firma S.) står for denne jobben. Ikke kjent med problemer ellers.

Selskapet har gitt følgende fremstilling av sakens faktum:

Mellom utfyllelsen av (egenerklæringsskjemaet) og visning ble utbedring forsøkt uten hell. Selger har ikke vært kjent med at gasspeisen ikke lot seg utbedre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette fra (kjøper). Selger orienterte deretter megler om at utbedringen skissert i egenerklæringen var forsøkt uten hell, og at de ikke ville forsøke på nytt.

Selskapet har også fremlagt en uttalelse fra meglerne som gjennomførte salget:

Til visningen søndag 17/3 var vi også begge tilstede.

Det var noen interessenter som henvendte seg til oss, på en bekreftende måte om at gasspeisen ikke fungerte, og at det var slik den ville bli overlevert på overtakelse. Her snakket (megler) direkte med kjøperen også, og det ble aldri satt noen spørsmålstegn ved dette.

Kjøper har bestridd at det ble gitt muntlige opplysninger om gasspeisen på visning.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 565 000 ved kjøpekontrakt datert 25.3.19, og overtakelsen ble avtalt i kontrakten til 14.6.19.

Før overtakelsen var kjøper i kontakt med firma S., som oppga i e-post:

Vi har vært å sett på denne peisen. Det er blitt byttet noen deler uten at det er blitt i orden. Dette er fakturert (selger), med opplysning om at det fortsatt ikke er i orden. (..) Følgelig er det ikke mer vi kan gjøre for å få denne peisen i orden.

På forespørsel fra kjøper, bekreftet firma S. at gasspeisen etter deres vurdering ikke kunne repareres, og bare måtte skrotes.

I overtakelsesprotokollen fremgikk det at kjøper holdt tilbake kr 100 000 av kjøpesummen "*ref. reklamasjon på gasspeis*".

Kjøper innhentet pristilbud fra firma S. for fjerning av ødelagt gasspeis, kjøp og montering av ny gasspeis på til sammen kr 89 870.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Kjøper har bestridd at megler orienterte muntlig på visning at det ikke ville bli gjort noe mer med peisen, og har anført at selgers bevisbyrde ikke var oppfylt på dette punktet. Uansett kunne opplysningen ikke sies å være rettet på en tydelig måte, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 89 870, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at forholdet ikke utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Det ble bl.a. vist til at det var opplyst at gasspeisen som fulgte salget var defekt og at kjøper måtte utbedre denne selv om ønskelig.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at selger i egenerklæringen oppga å ha eid boligen siden 2012. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe, hadde selger svart "*ja*", og oppgitt:

Gasspeis fungerer ikke, men denne er under utbedring per i dag. Venter på deler. (...) står for denne jobben. Ikke kjent med problemer ellers.

Nemnda oppfatter at det ikke er omtvistet at selger før budaksept ble kjent med at gasspeisen ikke lot seg utbedre. Selskapet har i denne sammenheng i e-post av 9.8.19 også vist til at selger – via sin megler – orienterte både kjøper og andre interessenter på visningen om at gasspeisen var defekt og ikke lot seg utbedre. Kjøper har på sin side fremholdt at slike opplysninger ikke ble gitt.

Nemnda har kommet til at selger må bære tvilsrisikoen for at opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet i salgsoppgaven ble korrigert på en korrekt måte. På det tidspunktet selger ble klar over at utbedringen likevel ikke lot seg gjennomføre, skulle dette ha blitt formidlet på en tydelig måte gjennom en endring av salgsoppgaven. Når selger likevel valgte å fortsette salgsprosessen, herunder gjennomføre visning og budrunde uten å korrigere dette, mener nemnda at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Uavhengig av om dette ble muntlig formidlet av megler på visning, hadde selger både tid og anledning til å endre opplysningene i salgsoppgaven om at gasspeisen "*er under utbedring*".

Nemnda finner videre at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre pkt. er oppfylt, og viser i denne sammenheng bl.a. til selskapets uttalelse i ovennevnte e-post om at selger er "krystallklar" på at både kjøper og andre interessenter ble orientert om forholdet på visning. Både denne omstendighet og mangelsforholdets art og omfang tilsier at tilbakehold har virket inn på avtaleinngåelsen og/eller budet størrelse.

Det skal etter dette utmåles et prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremsatt krav om kr 89 870, som er kostnaden ved å demontere, kjøpe og montere ny peis. Med utgangspunkt i at det må foretas et relativt stort standardhevingsfradrag ved at kjøper får en helt ny peis, finner nemnda at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).