

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-175

25.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om merbau-parkett – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig på Snarøya på 558 m² (BRA) fra 1962 ble solgt "som den er" for kr 26,9 mill. og overtatt av kjøper den 10.5.19. Boligen ble omtalt som "*sjeldent påkostet, stor og innholdsrik*". Det ble opplyst at boligen var renoveret i 2006/07, hvor "*alt inn og utvendig ble fornyet eller utvidet*" og at det "*ble ikke spart på noe da disse arbeidene ble gjennomført*". Det fremgikk videre av salgsdokumentene at gulv besto av "*Parkett, merbau, skifer, trevertin marmor og keramiske fliser. Malte betong flater*". I forbindelse med overtakelsen avdekket kjøper at gulvene var av laminat, og ikke merbau-parkett. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning, og fremsatte krav om å få dekket utbedringskostnadene. Selskapet avslo kravet, og anførte at "merbau" like gjerne kunne forstås som en type laminat. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 527 600, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil angivelse av gulv, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er enebolig i Bærum oppført i 1962, opplyst modernisert i 2006. Boligens areal er på 558 m² (BRA) og 483 m² (P-rom).

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

Gulv: Parkett, merbau, skifer, travertin marmor og keramiske fliser. Malte betong flater

Følgende opplysninger ble gitt i tilstandsrapporten som forelå ved salget:

Boligen fremstår som pent og forsiktig brukt. Alt i alt en sjeldent påkostet, stor og innholdsrik familiebolig
(...)

Meget stor og innholdsrik enebolig over to plan. Boligen er svært rik på detaljer og tekniske innretninger.
(...)

Boligen gir et solid inntrykk både utvendig og innvendig,
Meget påkostet og solid bolig.
(...)

Tilbygg år 2006. Huset ble totalt bygget og utvidet betraktelig i perioden 2006-07. Alt inn og utvendig ble fornyet eller utvidet. Det ble ikke spart på noe da disse arbeidene ble gjennomført. Dette bærer også boligen preg av.

Overflater på innvendige gulv ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

Betongdekker. Overflater: Parkett, merbau, skifer, travertin marmor og keramiske fliser. Malte betongflater. Normal tid før maling av betonggulv/påstøp er 6-12 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med

keramiske fliser på påstøp og underliggende banemebran er 20-40 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8-16 år. Vanlig bruksslitasje på gulvene. Det er registrert en del sprekker i Travertin marmoren på badene og på skiferflisene i hellen. Tilstandsgraden er henførende til det.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde kjøpt boligen i 2017, og bodde der de siste tolv månedene før salget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 26,9 millioner ved kjøpekontrakt datert 25.4.19, og overtatt av kjøper 10.5.19.

Det ble anmerket følgende i overtakelsesprotokollen:

Det er avdekket at det er laminat og ikke Merbauparkett i boligen. Kjøper anser dette som en kjøpsrettslig mangel. Med bakgrunn i dette holdes det tilbake kr 550 000 av kjøpesummen. Det tas forbehold om å gjøre alle mangelsbeføyelser gjeldende.

Selgers kommentar knyttet til kjøpers anførsel var følgende i overtakelsesprotokollen:

Dette har vi ikke vært klar over. Takst sier Merbau

Kjøper fremla e-post fra firma U. datert 7.6.19 hvor det ble bekreftet at gulvet i boligen var et laminatgulv. Firma U. anslo utbedringskostnadene til kr 661 000 inkl. mva., beregnet ut ifra å skifte 300 m² gulv.

Selskapet fremla reklamasjonsrapport datert 22.7.19 fra takstmann T. I rapporten fremgikk bl.a. at gulvene i boligen besto av parkett på soverom, laminat i 3 stavs "Merbaulook" i stue, kjøkken, øvrige soverom, gang, garderobe, kjellerstue/soverom og treningsrom, og ellers keramiske fliser, marmor og malt betong. Arealet på gulvene som hadde laminat ble målt til 246 m².

Videre fremgikk det av rapporten:

Ved å skifte ut eksisterende laminat parkett gulv til nytt gulv vurderes verdiøkningen til 60 % basert på levetid og vedlikehold.

(...)

En parkettlaminat og en ordinær tre parkett vurderes å ha samme kvalitet og levetid. Begge typer gulv kan kjøpes i forskjellige kvaliteter. Gulvene har noe forskjellige egenskaper.

Boligen er oppført i 1962 og opplyst rehabilitert i 2006. Det fremkommer ikke av salgsdokumentene hvor gamle gulvene er.

Opplysninger ved salg gir ingen opplysninger om "merbau" er av type ordinær parkett, laminatparkett eller annet.

Konklusjon: Sett ut fra de faktiske forhold og de opplysninger som er gitt i salgsopplysninger vurderes dette til å være sammenfallende. Laminatparkett fremstår uten skade, uten synlig slitasje og i en god stand. Ingen utbedring er nødvendig.

Ihht kostnadsoppsettet over kan eksisterende laminatgulv skiftes ut, og det kan legges tilsvarende gulv i treparkett for kr 263 872 inkl. mva.

Kjøper fremla senere et pristilbud fra firma D. på kr 527 600.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige opplysninger om gulvene i boligen som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 527 600, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble gitt en uriktig opplysning som hadde innvirket på avtalen, og at det dermed heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8.

Selskapet viste til at merbau like gjerne kunne være laminat, og at det heller ikke forelå noe verditap. Et eventuelt prisavslag må utmåles skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det var gitt en uriktig opplysning om gulvene, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet opplysninger om boligens gulv. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst følgende:

Gulv: Parkett, merbau, skifer, travertin marmor og keramiske fliser. Malte betongflater.

Kjøper oppdaget ved overtakelsen at kun ett soverom hadde parkett, mens de øvrige gulvene hadde laminat som så ut som trestavs merbau-parkett.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering:

Boligen er i tilstandsrapporten omtalt som en sjeldent påkostet, stor og innholdsrik enebolig. Videre er det i forbindelse med ombyggingen i 2006 inntatt i tilstandsrapporten at det ikke ble spart på noe da ombyggingsarbeidene ble gjennomført. I tilknytning til innvendige gulv står det listet opp følgende når det gjelder overflater: "Parkett, merbau, skifer, trevertin marmor og keramiske fliser. Malte betongflater". Merbau er en tresort, og når dette leses i sammenheng med opplysningene i salgsdokumentasjonen – en sjeldent påkostet enebolig hvor det ikke er spart på noe – er det naturlig å forvente at "merbau" refererer seg til materialvalget, ikke et laminatdesign. Selskapet anfører at "Merbau" ikke utelukkende og nødvendigvis må bety treparkett av merbautre. I nærværende sak er det imidlertid sekretariatets vurdering at dette er den mest nærliggende tolkningen, noe som underbygges av at husets visuelle inntrykk ellers, opplysninger om standard i salgsdokumentasjonen samt kjøpesummen. Det synes ut fra selgers kommentar i overtakelsesprotokollen som om heller ikke selger har vært klar over at det er laminat.

Sekretariatet mener etter en konkret vurdering at det må sies å foreligge uriktige opplysninger om materialvalget på gulvet etter avhl § 3-8 første ledd.

Nemnda har funnet spørsmålet om det er gitt en uriktig opplysning noe vanskelig, men har etter en konkret helhetsvurdering av opplysningsbildet kommet til at den er enig med sekretariatet i at det er gitt en uriktig opplysning. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om bestemmelsens innvirkningsvilkår er oppfylt. Nemnda viser til at det er selger som har bevisbyrden for at opplysningene ikke har virket inn på kjøpet. Som fremholdt av sekretariatet, er utgangspunktet for vurderingen kjøpers forventning til gulvene ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen om husets alder, opplysningene om ombyggingen i 2006 samt tilstandsvurdering av gulvene. Gulvene i boligen var i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget gitt tilstandsgrad 2, og det var opplyst at *"normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8-16 år"*.

Nemnda legger til grunn at ut fra en alminnelig oppfatning vil parkett anses å være av en høyere kvalitet enn laminat, og at parkett av merbau er en forholdsvis hard parkett av høy kvalitet. Dette taler for at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det vises i denne forbindelse til FinKN-2019-142 og FinKN-2017-746, som også sekretariatet har vist til i sin vurdering.

Det er imidlertid også forhold som taler i motsatt retning, og fra sekretariatets vurdering siteres:

Et moment som taler mot å anse innvirkningskravet for oppfylt, er at hverken tidligere eier eller takstmann har reagert på noe ved gulvet. Selv om laminat normalt er noe billigere enn parkett, kan bruksverdi og kvalitet være god. Det er derfor ikke åpenbart at det vil påvirke avtalen i alle salg. Likevel er det naturlig i denne saken å se hen til at boligen gjennomgående var markedsført med høy kvalitet, og sekretariatet viser

her til tidligere omtalt nemndspraksis. Det bemerkes for øvrig at parkett også kan slipes i motsetning til laminat, noe som uansett er en forskjell.

Selskapet har etter vår vurdering ikke sannsynliggjort at opplysningene ikke har innvirket på avtalen. Etter en samlet vurdering har sekretariatet derfor, under noe tvil, kommet til at opplysningene må sies å ha virket inn på avtalen og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering slutter nemnda seg til dette. Nemnda har følgelig kommet til at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda kan ikke se at det er godtgjort et prisavslag som avviker fra utbedringskostnadene. Nemnda forstår det slik at det er enighet om at arealet som består av laminat er 246 m², og at det er dette utbedringskostnadene må beregnes ut fra.

Ved utmålingen av prisavslaget tar nemnda utgangspunkt i kjøpers krav om prisavslag på kr 527 600. Beløpet er estimert ut fra at arealet med laminatgulv er 300 m², samt at det legges slottsplank (26 cm brede bord) på kr 1 300 per m². Nemnda bemerker at bildene i prospektet viser at de aktuelle gulvene i boligen er av trestavs-"parkett", og det er følgelig dette utbedringskostnadene må beregnes ut fra. I reklamasjonsrapport av 22.7.19 fremgår det at tilsvarende treparkett som det eksisterende laminatgulvet kan kjøpes for kr 549 per m². Med korrigering for kostnadene til parketten og det korrekte antall kvadratmeter, finner nemnda at utbedringskostnadene utgjør noe i overkant av kr 270 000. Det må gjøres fradrag for forlenget levetid, og nemnda har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 220 000.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i henhold til forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).