

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-835

18.11.2020

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

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

En leilighet i en bygård i Oslo fra 1924, ombygget i 2009, ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill., og overtatt av kjøper den 28.11.19. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en *"gjennomgående god standard"*, og kjøkken etablert i 2009 med bl.a. *"ventilatorhette i stål med avtrekk over tak"*. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at kjøkkenet hadde kullfiltervifte, og at det ikke var riktig at det var avtrekk over tak. Partene var uenige om innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Nemndas flertall kom til at den uriktige opplysningen hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 90 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Oslo oppført i 1924, ombygget i 2009.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at leiligheten holdt *"en gjennomgående god standard og fremstår som godt vedlikeholdt"*. Det fremgikk videre:

Kjøkken etablert i 2009 med fin innredning og integrerte hvitevarer.

(...)

Ventilatorhette i stål med avtrekk over tak.

I tilstandsrapporten er punktet *"luftbehandling"* vurdert til TG 2:

Beskrivelse:

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk skjer via ventil på bad, wc og kjøkkenventilator med avtrekk over tak.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden 1991.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 28.11.19.

Kjøper reklamerte til selskapet i e-post av 12.2.20:

Forholdet gjelder ventilator med avtrekk over tak. Det fremgår flere steder i salgsprospekt og tilstandsrapport at det er avtrekk over tak. Det viser seg at dette ikke er tilfellet, og kjøper har vært i kontakt med selger og megler etter overtagelse med tanke på en løsning, men uten at partene er blitt enige. Selger viser til at takstmann har gjort feil og takstmann viser til at selger har opplyst om avtrekk over tak. Et krav rettes således til eierskifteforsikringen, og et nærmere prisestimat for å utbedre til kontraktsmessig stand er under utarbeidelse.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra B. AS datert 13.3.20 for *"etablering av ny føringsvei for avkastluft opp over tak"* på kr 90 000 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt e-post datert 25.3.20 fra eiendomsmegler S.H.:

Prisantydning på denne leiligheten hadde vi vurdert til den samme uavhengig om leilighetens ventilator har kullfilter eller om den har avtrekk.

Kjøper har vist til at det ble gitt en uriktig opplysning om ventilator med avtrekk over tak, og har anført at opplysningen virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har krevd dekket utbedringskostnadene på kr 90 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet har bl.a. vist til at forholdet var synlig, at luftbehandling ble vurdert til TG 2 i tilstandsrapporten, og at megler ville ha vurdert boligen til samme prisantydning med riktig opplysning. Selskapet anførte at det ikke var dokumentert at utbedringen kjøper krevde dekket ville godkjennes av borettslaget, og at forholdet hadde ingen betydning for boligens verdi, slik at kjøper ikke hadde lidt noe økonomisk tap.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold.

Selskapet har påklaget avgjørelsen, og fremlagt en e-post datert 19.10.20 fra megler M.H., som uttalte at det var sjeldent med avtrekk helt ut i eldre bygårder, og at megleren ville ha vurdert boligen til samme verdi.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det var ved salget gitt en uriktig opplysning om at kjøkkenviften hadde avtrekk til over tak. Kjøper avdekket etter overtakelsen at kjøkkenviften hadde kullfilter. Spørsmålet er om en kan gå ut fra at den uriktige opplysningen kan ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er selger som har bevisbyrden for at en opplysning ikke har virket inn på avtalen.

Nemnda har delt seg i et flertall og et mindretall ved vurderingen av om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Flertallet – Nygaard og Sørli – bemerker:

Flertallet har funnet vurderingen vanskelig, men har kommet til at selskapet ikke har oppfylt sin bevisbyrde. Det vises til sekretariatets avgjørelse:

Slik denne saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at selskapet har oppfylt sin bevisbyrde. Den fremlagte e-posten fra megler H. kan slik vi vurderer saken ikke tillegges avgjørende betydning. Slik vi forstår kjøpers reklamasjon datert 12.2.20, har kjøper fremsatt krav mot selger og megler, og megleren ansatt i samme meglerforetak kan neppe sies å ha et objektivt utgangspunkt for sin vurdering. Det må i alle tilfeller foretas en samlet vurdering av sakens momenter, og vi vil vise til at nemnda i flere tidligere avgjørelser har lagt lite

vekt på slike verdivurderinger. Se bl.a. FinKN 2014-193 og FinKN 2017-111. I sistnevnte avgjørelse ble det uttalt:

Nemnda har merket seg at selskapets takstmann har fremholdt at den uriktige opplysningen ikke innebærer et verdiminus ved eiendommen. Etter en konkret vurdering av momentene i saken, og under henvisning til at bevisbyrden for at feilen ikke har virket inn påligger selger, har nemnda kommet til at den uriktige opplysningen (..) har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd.

Videre kan vi heller ikke se at den angitte tilstandsgraden for "luftbehandling" i tilstandsrapporten kan tillegges stor vekt i vurderingen. Det er konkret angitt i rapporten at TG 2 gis for naturlig ventilasjon "på generelt grunnlag", og opplysningen kan ikke sies å formidle noen risiko for fremtidige kostnader eller vedlikeholdsbehov ved kjøkkenventilator. Dette må videre ses i sammenheng med at det ble opplyst at boligen holdt en gjennomgående god standard. Boligens overetasje, hvor kjøkkenet ligger, var opplyst utbygget i 2009.

Hva gjelder selskapets anførsel om at det var synlig på bilder i salgsoppgaven at ventilatoren ikke har avtrekk over tak, vil vi kun kort bemerke at dette heller ikke kan gis avgjørende betydning, se FinKN 2016-416, FinKN 2016-428, og FinKN 2020-299. Forholdet er i alle tilfeller like synlig for selger, megler og selgers takstmann. Avhl. § 3-8 andre ledd i.f. gir anvisning på at selger må rette en uriktig opplysning på en "ein tydeleg måte" for å unngå mangelsansvar etter bestemmelsen, og det er følgelig ikke tilstrekkelig å henvise til at kjøper kunne ha oppdaget feilen selv.

Utbedringskostnadenes størrelse er et relevant moment i innvirkningsvurderingen, men vil heller ikke i seg selv være avgjørende. De dokumenterte kostnadene i denne saken er av en størrelse som i utgangspunktet må kunne antas å ha betydning for en boligkjøper. I alle tilfeller, vil ikke lave utbedringskostnader alene utelukke at innvirkningsvilkåret kan være oppfylt, jf. bl.a. LG-2013-157811 og LB-2014-32177.

Vi kan for øvrig være enige med selskapet i at en opplysning om en ventilator neppe er det viktigste forholdet ved enkjøpsbeslutning. Dette innebærer imidlertid ikke uten videre at forholdet ikke kan antas å ha virket inn på avtalen. Det er en rekke eksempler fra nemnds- og rettspraksis hvor uriktige opplysninger av mindre sentral betydning for avtaleinngåelsen, eller av mer bagatellmessig betydning, også anses som mangler etter avhl. § 3-8, se bl.a. FinKN 2018-360 (markise), FinKN 2013-285 (kjøkkenprodusent), FinKN 2017-535 (kjøkkenvifte/ventilasjon), og FinKN 2020-175 (tresort). Ovennevnte LG-2013-157811 gjaldt til sammenligning et vaskeromsgulv til kr 25 000, og LB-2014-32177 gjaldt bl.a. ventilasjon. Dette er i tråd med lovgivers intensjon bak bestemmelsene i avhl. §§ 3-7 og 3-8, som i motsetning til kjøpsloven § 19 ikke har begrenset opplysningsplikten til vesentlige forhold, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 89.

Selskapet har ikke oppfylt bevisbyrden for at opplysningen ikke har virket inn på avtalen, og det foreligger dermed en mangel, jf. avhl. § 3-8.

Flertallet slutter seg til sekretariatets vurderinger, og tilføyer at en kjøkkenvifte med avtrekk til over tak og en kjøkkenvifte med kullfilter fungerer på ulike måter. Ved en kjøkkenvifte med avtrekk til over tak føres luften ut av huset, mens ved en kullfiltervifte beholdes luften i huset. Kullfilteret i en kullfiltervifte må også skiftes med et gitt intervall avhengig av modelltypen.

Flertallet har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det følger av bestemmelsens andre ledd at prisavslaget skal tilsvare utbedringskostnadene med mindre "*noko anna vert godtgjort*". Flertallet kan ikke se at det foreligger klar sannsynlighetsovervekt for at verdiminuset klart avviker fra utbedringskostnadene. Flertallet viser til sekretariatets begrunnelse, som flertallet slutter seg til. Det er for nemnda fremlagt en supplerende megleruttalelse, hvor det fremgår at meglerens erfaring er at "*dette i svært liten grad påvirker verdien av boligen*", uten at dette etter flertallets syn gir grunnlag for en annen vurdering på dette punktet.

Slik saken er dokumentert, utgjør utbedringskostnadene kr 90 000. Flertallet kan ikke se at det er grunnlag for noe standardhevingssfradrag eller fradrag for levetidsforlengelse. Flertallet har merket seg innsigelsene fremsatt i selskapets brev av 19.10.20, men kan ikke se at disse kan føre frem. Prisavslaget settes etter dette til kr 90 000, jf. avhl. § 4-12.

Mindretallet – Hødnebo – bemerk:

Mindretallet har kommet til at korrekt opplysning om kjøkkenviften ikke ville medført at avtalen hadde blitt inngått på endrede vilkår. Det følger av Rt. 2003 s. 612 at det avgjørende er om en opplysning generelt sett, det vil si blant kjøpere flest, må antas egnet til å motivere. Det foreligger ingen holdepunkter på tidspunktet for avtaleinngåelsen at dette punktet var avgjørende eller viktig for kjøper av eiendommen. Innvirkning foreligger ikke bare der opplysningene var avgjørende for avtalen, men også der avtalen, gitt at riktige opplysninger hadde vært gitt, ville fått et annet innhold, eller ville vært inngått på andre vilkår (pris, forbehold, overtakelsestidspunkt, etc.), jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Mindretallet er av den oppfatning at selger har oppfylt bevisbyrden for at en riktig opplysning om kjøkkenviften ikke ville medført at avtalen ble inngått på endrede vilkår. Det vises her til to verdivurderinger fra to ulike meglere som slår fast at verdien på boligen ville vært den samme om det var kullfilter eller ventilator med avtrekk ut. Dette må forstås slik at riktig opplysning om kjøkkenviften sannsynligvis og generelt sett ikke ville medført at salg av denne boligen ble inngått på andre vilkår. Mindretallet presiserer at vurderingen fra megleren som sto for salget er tillagt mindre betydning. Mindretallet påpeker også at opplysningssvikten gjelder et mindre forhold ved eiendommen. Riktignok er utbedringskostnaden kr 90 000, men kjøper har like fullt fått en fungerende vifte som det ikke vil være nødvendig å skifte ut. Viften kan derfor fint benyttes slik den er i dag til tross for opplysningssvikten.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).