

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-411

4.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om ny kledning – innvirkning? – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig i Nes kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 2 350, og overtatt av kjøper den 30.10.16. Ved salget ble det bl.a. opplyst at "*Panel på gavler opplyses å være skiftet i 2014*". Fire år senere reklamerte kjøper over at det kun var den ene gavlveggen som var skiftet i 2014, mens den andre var fra byggeåret. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget og krevde utbedringskostnadene dekket av selskapet som prisavslag. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at forholdet var synlig, og at kjøpers reklamasjon var fremsatt for sent. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 63 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om ny kledning på gavlvegger, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Nes kommune oppført i 1965.

I forkant av salget ble kjøper forelagt verditakst og egenerklæringsskjema. I verditaksten ble det opplyst at boligen hadde en normal standard alder tatt i betraktning. Det fremgikk videre:

Panel på gavler opplyses å være skiftet i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 350 000 ved kjøpekontrakt datert 8.6.16, og overtatt av kjøper den 30.10.16.

Den 22.6.20 reklamerte kjøper over at det kun var den ene gavlveggen som var skiftet i 2014, mens den andre var fra byggeåret. Kjøper har forklart at de skulle male gavlveggene i juni 2020, og at det var først da de la merke til at den ene veggen var mye mer slitt enn den andre.

Kjøper innhentet pristilbud for utskiftning av kledning på til sammen kr 63 000.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Kjøper har bestridt både at forholdet var synlig, og at det var reklamert for sent. Kjøper viste til at gavlveggen besto av mur på nedre del av veggen og panel på øvre del av veggen, slik at man måtte benytte seg av stige for å få se nærmere på kledningen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 63 000 med tillegg av renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøpers krav var avskåret som en følge av at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd ikke var oppfylt, samt at forholdet måtte ha vært synlig, jf. avhl. § 3-10, og det uansett var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning, men anså saken mangelfullt dokumentert. Det ble stilt spørsmål ved synligheten av forholdet, og om reklamasjonsfristen var overholdt.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og fremlagt ny dokumentasjon i form av bilder av gavlveggen fra 2017 og fra 2020.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 første ledd, og har i motsetning til sekretariatet også kommet til at kjøper har sannsynliggjort sitt mangelskrav. Nemnda viser bl.a. til opplysninger og bilder fremlagt i kjøpers brev av 9.3.21.

Nemnda anser videre at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt, all den tid det er betydelig forskjell på en gavlvegg fra 1965 og en vegg skiftet i 2014. Selskapets anførsel om for sen reklamasjon fra kjøpers side kan etter nemndas syn ikke føre frem. På bakgrunn av de nevnte bildene i saken anser nemnda det tvilsomt om mangelen kunne vært oppdaget før huset skulle males i juni 2020.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda at det bør gjøres et mindre fradrag for den standardheving som ligger i at kjøper nå får en gavlvegg som er ca. sju år nyere enn man kunne forvente. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 50 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).