

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-415

4.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Defekt sikkerhetslås – misligholdt opplysningsplikt? – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1903 ble solgt "som den er" for kr 9 850 000, og overtatt av kjøper den 1.8.19. Ved salget ble det opplyst at ytterdøren var ny i 2017 og hadde sikkerhetslås. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det manglet nøkler til sikkerhetslåsen, og at låsen var defekt. Kjøper mente at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om døren, og kjøper krevde kostnadene for utskiftning av døren som prisavslag. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at selger var ukjent med at låsen ikke virket, og selskapet viste til at døren hadde sikkerhetslås som beskrevet ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 45 500, med tillegg av renter og sakskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt sikkerhetslås, avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken gjelder en leilighet i Oslo oppført i 1903. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

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

Eksklusiv og klassisk toppleilighet i en grønn oase – Stille og usjenert – Parkering, heis og balkong.

Leiligheten har blitt betydelig oppusset i løpet av 2017 og 2018.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk:

Lyd (35 dB) og brannklassifisert (B-30) entrédør med kikkhull og sikkerhetslås, ny i 2017.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 850 000 ved kjøpekontrakt datert 4.6.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

Etter overtakelsen ble det oppdaget at det manglet nøkler til sikkerhetslåsen, døren var mangelfullt montert, og det var ikke dokumentert at døren var lyd- og brannsikret.

I rapport fra takstmann K. datert 15.10.19 fremgikk:

Døren er montert på en slik måte at sikkerhetslåsen ikke kan brukes da den ikke treffer sluttstykket i karmen. I tillegg har heller ikke kjøper mottatt nøkkel til sikkerhetslåsen.

Det kan virke som døren er satt inn i en for liten utsparret åpning. Sidehengslene på hoveddøren henger ikke ned til underdelen av hengselet. Det kan virke som dette er gjort bevisst for at døren skal kunne lukkes.

Videre lukker døren ikke tilfredsstillende igjen slik at det trekker kaldluft inn gjennom terskelen og ved anslaget på den nedre delen av døren.

Takstmann K. anga kostnad til ny sikkerhetslås til kr 7 250 inkl. mva., og kostnader til utbedring av selve døren til kr 20 000 inkl. mva. I pristilbud fra J. Bygg datert 9.10.19 ble kostnader til utbedring og innsetting av ny dør angitt til kr 45 500.

Selger har bestridt kjennskap til at nøkler manglet, og til at låsen ikke virket. Selger har fremlagt faktura fra firmaet som leverte døren i 2018.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble bl.a. vist til at selger måtte ha kjennskap til at låsen ikke fungerte og at dette var grunnen til at nøkler ikke ble overlevert, og det var dermed også uriktig opplyst at leiligheten hadde sikkerhetslås og lyd- og brannsikker dør.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 45 500, med tillegg av renter og sakskostnader, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at det verken var dokumentert at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet viste til at selger ikke hadde brukt sikkerhetslåsen, og dermed ikke visste at den ikke virket.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at selger ikke kjente til forholdet, og at det heller ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda mener mye kan tale for at det isolert sett både foreligger tilbakeholdte opplysninger og uriktige opplysninger i saken. Det er vanskelig å se for seg at selgerne ikke var kjent med at døren hadde en sikkerhetslås som ikke fungerte. Det er videre også naturlig å anse en opplysning om "*entredør med (..) sikkerhetslås*" som en tilsikring av at nøkler til lås følger med. I motsatt fall vil det jo ikke være tale om en fungerende lås.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet har likevel ikke funnet dette avgjørende, all den tid innvirkningsvilkåret i avhl. §§ 3-7 og 3-8 ikke kan anses oppfylt i saken. Kravet om prisavslag må ta utgangspunkt i kostnaden knyttet til utbedring av sikkerhetslåsen. Takstmann K. har i rapport av 15.10.19 anslått kostnaden til dette til kr 5 800 pluss mva. Flertallet kan ikke se at en opplysning om en slik mangel/utbedringskostnad ville ha påvirket avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Det vises her til at boligens salgssum var kr 9 850 000. Nemnda tilføyer at selv kostnaden ved full utskiftning av døren – kr 45 000 – neppe kan sies å oppfylle innvirkningsvilkåret.

Mindretallet – Sandvik – bemerk:

Mindretallet er enig i at det er mye som taler for at det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om døren. Mindretallet er derimot av den oppfatning at forholdet har virket inn på avtalen. Nødvendig utbedring av dørlåsen medfører ikke ubetydelige kostnader som når opp til den terskel som kan anses relevant ved budgivning i en kjøpsprosess. Mindretallet er derfor av den oppfatning at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).