

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-470

10.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved bad – uriktig opplysning om nytt bad? – motstridende opplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En hytte i Trysil kommune oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 9.2.19. Ved salget ble det i tilstandsrapporten opplyst om at badet var overflatefornyet og at arbeidet fremsto ufagmessig utført (TG 2), samt at badet og øvrige bestanddeler var fra byggeåret. I selgers egenerklæringsskjema ble det imidlertid opplyst at badet var nytt med membran i 2009. Etter overtakelsen oppdaget kjøper lekkasje fra badet. Kjøper mente at opplysningene som selger ga i egenerklæringsskjemaet var mangelfulle og uriktige. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at takstmannen hadde opplyst at badet var fra byggeåret og at tiltak var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på kr 365 185, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utett bad, avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom i Trysil kommune oppført i 1987. I forkant av salget ble det fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapporten hitsettes:

Badet og badstuen ble pusset opp i 2009.

Bad: - TG 2

Baderomsinnredning med slette fronter. Heldekkende servant. Ett-greps blandebatteri. Speilskap. Lyspunkter. Dusjkabinett med integrert dusjbatteri. Gulvmontert toalett. Malt panel i himlingen. Fliser på vegger. Fliser på gulv. 1 plastsluk. Antatt varmekabler. Naturlig ventilasjon. Ikke etablert tilluft. Badet er fra byggeåret. Overflatefornyet i 2009.

Badet er fra byggeåret. Overflatefornyet i 2009. (...) Synlig klemring og belegg i sluket. Opprinnelig gulvbelegg ligger under flisene. (...) Ikke synlig belegg ved terskel. (...) Badet fremstår med egeninnsats. Påregnelig med tiltak på sikt. (TG:2)

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger i tillegg følgende: Nytt bad med membran i 2009. (...) Egeninnsats med fagperson.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 09.02.19.

Sommeren 2020 reklamerte kjøper over lekkasje fra badet. Det ble innhentet fagkyndig dokumentasjon som la til grunn at renovering var nødvendig.

Fra selgers kommentar til selskapet hitsettes:

Membran er for meg et vanntett sjikt som hindrer vann i trenge inn i konstruksjoner, som ikke fagmann er derfor min vurdering at gulvbelegget er membran.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet var uriktige, samt at det samlede avviket var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning på kr 365 185, samt renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Beløpet inkluderte krav om tapte utleieinntekter.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet har vist til risikopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet påpekte at opplysningen som ble gitt i egenerklæringsskjemaet isolert sett var misvisende, men at dette ikke var avgjørende. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kunne det ikke legges til grunn mangelsansvar for selskapet, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Som sekretariatet, mener nemnda derfor at selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet om "*Nytt bad med membran i 2009*" var svært misvisende, men at det samlede opplysningsbildet klart nok var egnet til å korrigere denne formuleringen.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum slutter nemnda seg også til sekretariatets konklusjon. Vesentlighetsvilkåret kan ikke anses oppfylt i lys av de mange risikopplysningene som ble gitt om badet i tilstandsrapporten. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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