

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-696

9.7.2021

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om toalett – synlig på (digital) visning? – avhl. §§ 3-8, 3-10 og 4-12.

En 4-roms leilighet i Trondheim oppført i 1924 ble solgt "som den er" for kr 4 320 000, og overtatt av kjøper den 1.8.20. I prospekt og takstrapport ble det opplyst at leiligheten hadde et separat toalettrom, samt toalett på baderommet. Kjøper var ikke fysisk til stede på visning, men det ble gjennomført en digital visning i regi av selger. Når kjøper overtok leiligheten ble det oppdaget at det ikke var noe toalett på baderommet. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget og at selskapet måtte dekke kostnadene ved å etablere et toalett på baderommet. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at forholdet var synlig og at innvirkningsvilkåret uansett ikke kunne anses oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 140 750, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 1924. I forkant av salget ble kjøper bl.a. gjort kjent med prospekt, våtromsrapport, og egenerklæringsskjema.

I prospekt og våtromsrapport ble det opplyst at det var et separat toalettrom, samt toalett på baderommet.

Kjøper var ikke på ordinær visning, men selger gjennomførte en videovisning med kjøper.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 320 000 ved kjøpekontrakt datert 4.7.20, og overtatt av kjøper den 1.8.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at baderommet ikke hadde toalett. Kjøper fremla pristilbud på installasjon av toalett, på totalt kr 140 750.

Selskapet fremla en e-post av 4.5.21 fra eiendomsmegler D.:

Jeg klarer ikke å se på to toalett som noe som ville gitt denne leiligheten en forhøyet verdi i markedet, selv om det åpenbart mer er ett pluss enn ett minus.

Konklusjonen min er derfor at et verdiminus ikke foreligger i dette tilfellet, da bruksverdien på boligen fortsatt er tilstede på tross av et toalett mindre.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at opplysningen i salgsoppgaven var feil, og at det også forelå et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 140 750, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at forholdet var synlig og at feilopplysningen ble tydelig rettet, jf. avhl. §§ 3-1, 3-10 og 3-8 andre ledd. Selskapet har bl.a. vist til at kjøper måtte kjenne til at opplysningen var uriktig. Uansett hadde ikke forholdet virket inn på avtalen. Et eventuelt prisavslag måtte utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, jf. HR-2017-515-A.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning som ikke var rettet tydelig før salget, og som hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8. Prisavslaget ble satt til kr 100 000 etter fradrag for standardheving, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det ved salget uriktig var opplyst at det var toalett både på badetrommet og på toalettrommet. Nemnda forstår det slik at det er enighet om at det ble gitt en uriktig opplysning, men det er uenighet om opplysningssvikten er rettet, jf. avhl. § 3-10, og om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Etter sekretariatets syn kan ikke krav være avskåret begrunnet i synlighet. Vi har i vurderingen vektlagt at feilopplysningen var gjennomgående både i prospekt og våtromsrapporten. Det må forutsettes at både megler og selger leser igjennom salgsoppgaven og korrigerer eventuelle feil. Dette ble ikke gjort i denne saken. Det kan heller ikke tillegges avgjørende betydning at kjøper ikke var på visning. Selger var kjent med at kjøper ikke kunne besiktige boligen før kjøp, og det ble derfor gjennomført en videovisning. Kjøper var dermed prisgitt selgers fremvisning av leiligheten, og selger må etter vårt syn bære risikoen for at kjøper ikke ble gjort oppmerksom på feilen. Heller ikke bildene i prospektet utelukker at badetrommet har et toalett. Når selger først velger å gi uforbeholdne opplysninger om at badetrommet har toalett, så må kjøper kunne stole på at dette er riktig. Det er ingenting i denne aktuelle saken som tilsier at kjøper hadde en særlig oppfordring til å ettergå selgers opplysninger. Se til sml. FinKN 2018-948, FinKN 2018-360, FinKN 2017-497, FinKN 2016-416, FinKN 2016-428, og FinKN 2016-504.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 andre ledd da opplysningssvikten var ansett egnet til å virke inn på kjøpsavtalen. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Foranlediget av selskapets klage til nemnda, bemerker nemnda at den slik saken er opplyst ikke kan se at kjøper "*kjente eller måtte kjenne til*" at det ikke var toalett på badetrommet. Bildene i salgsprospektet utelukker etter nemndas skjønn ikke at det er toalett på badetrommet, og det vises i denne forbindelse til at det både i salgsprospektet og i våtromsrapporten er opplyst at det er toalett på badetrommet. Basert på sakens dokumenter er det vanskelig for nemnda å ha en bestemt oppfatning av hvordan den digitale visningen ble gjennomført, men særlig sett i lys av de positive opplysningene ved salget om at det var toalett både på badetrommet og toalettrommet finner nemnda ikke å kunne legge til grunn at kjøper "*kjente eller måtte kjenne til*" at det ikke var toalett på badetrommet. Hva gjelder spørsmålet om opplysningssvikten kan ha innvirket på avtalen, bemerker nemnda at det er selger som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har innvirket. Nemnda har merket seg den fremlagte uttalelsen fra eiendomsmegleren, men har kommet til at selgers bevisbyrde likevel ikke er oppfylt. Slik nemnda ser det, vil det normalt være ansett som en fordel ved en leilighet at det er to toalett.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Slik saken er opplyst, finner nemnda det riktig å utmåle prisavslaget til hva det koster å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda kan ikke se at HR-2017-515-A som selskapet har vist til, som gjelder utmåling av erstatning ved rådgighetsmangel, har overføringsverdi til den foreliggende saken. Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 140 750 for installasjon av toalett. Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et

skjønnsmessig fradrag ved utmålingen grunnet at kjøper ved nyetablering av toalettet på badet får nye vann- og avløpsrør, og en delvis oppgradering av røropplegget på baderommet. Etter en skjønnsmessig vurdering settes prisavslaget til kr 100 000. Beløpet inkluderer kravet om forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).