

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-501

8.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Manglende betaling til håndverker i selgers eiertid – opplysning som kjøper har "*grunn til å rekne med å få*"? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Øksnes kommune fra 1965 ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill., og overtatt av kjøper den 1.4.20. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det hadde vært en lekkasje som var "tettet" av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en lekkasje i det samme området. Kjøper kontaktet håndverkeren som hadde utført arbeidene for selger. Håndverkeren ønsket ikke å utbedre forholdet igjen, ettersom selger ikke hadde betalt for arbeidene. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Kjøper mente at det skulle vært opplyst om den manglende betalingen, da dette medførte at reklamasjonsadgangen overfor håndverkeren gikk tapt. Kjøper mente også at opplysningen om at lekkasjen var "tettet" var uriktig. Selskapet viste til at den manglende betalingen ikke var en omstendighet kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, samt at en eventuell mangelfull opplysning om dette uansett ikke ville virket inn på avtalen. Når det gjaldt opplysningene om at lekkasjen var "tettet", var dette korrekt da opplysningen ble gitt. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 17 942, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysning om tidligere lekkasje, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Øksnes kommune, oppført i 1965/1975/1995.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes:

BYGNING GENERELT

boligen er oppført i 1965 og er tilbygd i 1975 med kjellergang, vaskerom og wc. tilbygg mot nord i 1995 med garasje i 1. etg. og 2. etg. med soverom. Boligen gir et tilfredsstillende helhetsinntrykk når det gjelder vedlikehold og bygningsmessig standard, hensyntatt boligens alder. Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til om det var/hadde vært utettheter i bl.a. tak og fasader, hadde selger krysset av "Ja" og skrevet: "*Var lekkasje fra tilbygg stue*". På oppfølgingsspørsmål om utførte arbeider på bl.a. tak/fasader hadde selger krysset av "Ja" og skrevet: "*Lekkasje tilbygg er tettet og panel er byttet*". Selger krysset av for at arbeidene var utført av faglærte, men oppga ikke firmanavn.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.2.20, og overtatt av kjøper den 1.4.20.

I juni 2020 oppdaget kjøper lekkasje fra taket i stuen. Lekkasjen var i samme område som selger hadde opplevd lekkasje i 2019.

Kjøper kontaktet håndverkeren som hadde utbedret den tidligere lekkasjen for selger. Håndverkeren ønsket ikke å utbedre forholdet igjen, ettersom selger ikke hadde betalt for arbeidene.

Selskapet har forklart at selger hadde bestridt håndverkerens faktura fordi det var ført et for høyt antall timer. Ifølge selskapet ble det ikke fremmet noen revidert faktura i ettertid, og selger opplevde heller ikke ytterligere pågang vedrørende fordringen. Arbeidene hadde derfor forblitt ubetalt.

Utbedringskostnadene utgjorde kr 17 942 inkl. mva., jf. pristilbud fra firma X.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble for det første vist til at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om den manglende betalingen, ettersom de mangelfulle opplysningene medførte at kjøper ikke fikk benyttet reklamasjonsadgangen overfor håndverkeren. For det andre ble det vist til at opplysningene om at lekkasjen var "tettet" var objektivt uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 17 942, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at den manglende betalingen ikke var en omstendighet kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om, og at en eventuell mangelfull opplysning om dette uansett ikke ville virket inn på avtalens innhold. Videre var det korrekt at lekkasjen var tettet da opplysningen ble gitt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at manglende betaling til håndverkeren ikke var en omstendighet som kjøper hadde grunn til å regne med om å bli opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-7. Videre kom sekretariatet til at det ikke var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selger etter avhl. § 3-7 om den manglende betalingen til håndverkeren. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Når det i denne saken oppstår spørsmål om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om den manglende betalingen til håndverkeren, finner sekretariatet begrenset veiledning i tidligere nemndspraksis. Vi viser til FinKN 2021-1124 hvor reklamasjonsadgangen overfor en håndverker gikk tapt grunnet uriktig oppgitt firmanavn ved salget. Det ble imidlertid gitt risikoopplysninger om bygningsdelens tilstand, og nemnda uttalte bl.a.:

"Nemnda har kommet til samme konklusjon, men finner for sin del å legge vel så stor vekt på at det var tale om et bad av ukjent alder med TG 2, og at det hadde blitt gitt konkrete risikoopplysninger om badet. Selv uten feilskriften mener derfor nemnda at innvirkningskriteriet vanskelig kan ses oppfylt.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at avhl. § 3-1 ikke kommer til anvendelse på kjøpers krav om å ha reklamasjonsinnsigelse mot håndverker i behold."

I vår sak ble håndverkerens faktura av 31.1.19 bestridt av selger grunnet for høy timeføring, og ifølge selskapet opplevde ikke selger pågang fra håndverkeren i ettertid.

Boligen ble solgt på nyåret 2020, og sekretariatet har derfor forståelse for det dersom selger på dette tidspunktet hadde slått seg til ro med at fordringen ikke ville bli fulgt opp. En slik fordring ville uansett vært på selgeren selv – ikke på eiendommen – og partene fremstår enige om at selger hadde grunn til å tro at

utbedringen var vellykket. Under disse omstendighetene mener vi at kjøper ikke hadde grunn til å regne med å få opplysninger om den manglende betalingen, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda har i vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet mener det som et utgangspunkt vil kunne foreligge opplysningsplikt for selger om en ubetalt eller omtvistet faktura til en håndverker. Særlig må dette gjelde om håndverkeren har utført et arbeid som omtales i salgsoppgaven. Selv om den fagmessige utførelsen ikke påvirkes av en etterfølgende tvist om betaling e.l., kan dette – som påpekt av sekretariatet – få sentral betydning for reklamasjons- og garantispørsmål. Av den grunn mener flertallet også at innvirkningskriteriet heller ikke er gitt i slike tilfeller, selv om fakturaen skulle gjelde et moderat beløp.

Spørsmålet blir om det i akkurat dette tilfellet må sies å foreligge opplysningssvikt fra selgeren. På den ene siden fremstår det unaturlig for selger å anta at han ikke skulle betale noe som helst for arbeidene. På den andre siden ble ikke selger møtt med innsigelser fra håndverkeren, og det kom heller ingen purring, motkrav eller annet forhandlingsutspill. Når da salget fant sted mer enn ett år senere, og angjeldende beløp også var relativt beskjedent, har flertallet under tvil kommet til at det ikke lå innenfor selgers opplysningsplikt å opplyse om forholdet.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har under tvil kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selgeren, jf. avhl. § 3-7. Opplysningen i egenerklæringsskjemaet om at lekkasjen var utbedret av faglært, er en salgsfremmende opplysning. På generelt grunnlag sier en slik opplysning noe om forventet kvalitet på arbeidet, og det vil gi en forventning om mulighet til å reklamere på arbeidene dersom et slikt behov oppstår innenfor reklamasjonsfristens utløp. Selv om håndverkeren tilsynelatende ikke fulgte opp tvisten om betaling med selgeren, ville det bli svært vanskelig å nå fram med reklamasjonsinnsigelser all den tid selger ikke hadde betalt for tjenesten. Opplysningen om at det ikke var betalt vederlag for tjenesten var derfor en opplysning som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Den gjengse kjøper ville etter mindretallets syn også ha reagert negativt på en opplysning om at man i praksis var fratatt å gjøre eventuelle mangelskrav gjeldende på et slikt arbeid. Innvirkningsvilkåret er derfor oppfylt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).