

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-664

26.7.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om el-billader – innvirkning – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

Et rekkehus i Gjøvik oppført i 1974, ble solgt "som den er" for kr 2,505 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.22. I salgsprospektet og egenerklæringen ble det opplyst om at det var montert ladeanlegg/ladeboks for el-bil for 1 måned siden. Ifølge kjøper, bekreftet både megler og selger muntlig under visningen at ladeboksen var montert, og at alt var klart for å ta i bruk laderen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var ladeanlegg/ladeboks for el-bil i garasjen. Det viste seg kun å være lagt opp en ny kurs som eventuelt kunne brukes dersom det ble montert en ladeboks, og at det var plassert et deksel over den nye kursen, som så ut som en ladeboks. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om el-billader, og at opplysningen hadde innvirket på kjøpet. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte i hovedsak at opplysningen ikke hadde innvirket på avtalen. Selskapet viste også til at selger hadde vært i god tro om at det var montert en ladeboks, at forholdet var synlig for kjøper, og at kostnadene for å montere ladeboks var lave. 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 14 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er et rekkehus i Gjøvik oppført i 1974.

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

Montert ladeanlegg/ladeboks for e-bil for ca. 1 mnd siden.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016. På spørsmålet "*Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?*" svarte selger: "*Ja. Akkurat montert for 1 mnd siden*".

Ifølge kjøper bekreftet både megler og selger muntlig under visningen at ladeboksen hadde blitt montert én måned tidligere, og at alt var klart for å ta i bruk laderen. Kjøper har forklart at de undersøkte garasjen sammen med selger på visning, og at selger da bekreftet at ladeboksen var klar til bruk. Selger skal ha vist til et deksel som var montert ved parkeringsplassen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,505 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.1.22, og overtatt av kjøperne den 1.2.22.

Kjøper har opplyst at da de kort tid etter overtakelsen skulle lade sin el-bil i garasjen, oppdaget de at det ikke var ladeanlegg/ladeboks der. Ved nærmere undersøkelser fant de at det kun var lagt opp en ny kurs som eventuelt kunne brukes dersom det ble montert en ladeboks, og at det var plassert et deksel over den nye kursen, som så ut som en ladeboks. Ifølge kjøper hadde selger opplyst til dem at hun trodde det var montert en ladeboks der, men at hun selv ikke hadde el-bil.

Kjøper innhentet et pristilbud fra el-firma J. datert 23.2.22, på kr 14 000 for montering av el-billader.

Ifølge selskapet undersøkte kjøper aldri seksjonens garasje med tilhørende ladeanlegg. Selskapet viste til at det ble montert infrastruktur til ladeanlegg, slik at de som ønsket kunne kjøpe lader til anlegget. Ifølge selskapet hadde selger ikke el-bil, og hadde dermed ikke behov for å undersøke ladeanlegget nærmere.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om ladeboks ved salget. Kjøper har bestridt selskapets påstand om at de ikke hadde undersøkt garasjen før salget. Opplysningen hadde virket inn på avtalen. Det ble i den forbindelse vist til at el-billader var et viktig salgsargument, og at var avgjørende med ladeanlegg/ladeboks for kjøper, da de av helsemessige årsaker var helt avhengige av bil i hverdagen. Kjøper har bestridt at det kun skulle ses hen til utbedringskostnadens størrelse ved innvirkningsvurderingen, jf. LB-2014-32177.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 14 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen. Det ble blant annet vist til at utbedringskostnadene på kr 14 000 kun utgjorde 0,56 % av kjøpesummen, og at det i henhold til rettspraksis skulle foretas en vurdering av utbedringskostnadene både isolert sett og i forhold til kjøpesummen. Selskapet viste bl.a. til LF-1997-816, LF-2014-31625 og LB-2019-137418.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at uriktig opplysning om el-billader utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet bemerket at innvirkningsvilkåret var oppfylt selv om det var tale om lave utbedringskostnader, og viste bl.a. til LG-2013-157811, LB-2014-32177, og LG-2019-166754.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet opplysningen ved salget om at det var installert ladeanlegg/ladeboks i garasjen, som viste seg kun å være en ny kurs som kunne brukes dersom det ble montert en el-billader.

Nemnda legger til grunn at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget, jf. avhl. § 3-8, og dette er heller ikke omtvistet.

Spørsmålet er om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90-91. Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055.

Det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Selger har blant annet gjort gjeldende at den lave utbedringskostnaden tilsier at opplysningen ikke ville innvirket på avtalen. Sekretariatet har ikke funnet at bevisbyrden er oppfylt.

Sekretariatet vil i den forbindelse vise til FinKN 2018-735, hvor nemnda blant annet uttalte at det ved innvirkningsvurderingen skal gjøres en konkret helhetsvurdering, og at:

"Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. Lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke

avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende – selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen."

I FinKN 2011-422 kom nemnda derimot til at lav kostnad gjorde at opplysningen ikke hadde innvirket, men uttalte blant annet:

"Det skal likevel mye til for at liten økonomisk betydning i seg selv innebærer at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt."

Da kjøperne etter det opplyste disponerte el-bil på avtaletidspunktet, må det antas at opplysningen var av bruksmessig betydning for dem. Det er ingen konkrete holdepunkter i saken for at det er lett tilgjengelige lademuligheter i nærheten av den aktuelle eiendommen. Til dette kommer at bruken av el-bil er økende, og at en garasje plass med mulighet for å lade el-bil generelt kan antas å ha virket inn på avtalen.

Slik saken er opplyst for sekretariatet, fremstår det som at kjøperne grunnet helseutfordringer er avhengige av bil til hverdagslige gjøremål. Selv om kostnaden til montering av el-billader er begrenset, forstår vi det slik at ladeboks klar til bruk var avgjørende for kjøpernes valg av bolig. En opplysning om at det ikke var montert el-billader synes dermed å være egnet til å skape en usikkerhet for kjøperen både med hensyn til kostnad og muligheten for en montering av dette.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet funnet at feilen er av en slik art, at en opplysning om den må antas å ha villet innvirke på avtalen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at den er enig med selskapet i at utbedringskostnadenes størrelse er et relevant moment ved vurderingen av om innvirkningsvilkåret er oppfylt, men nemnda kan i likhet med sekretariatet *"ikke se at det er rettskildemessig grunnlag for å anlegge en "prosentgrense" ved innvirkningsvurderingen"*, jf. sekretariatets brev til selskapet av 16.6.22.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er dokumentert at det koster kr 14 000 å få montert en el-billader, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 14 000. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for noe fradrag ved utmålingen av prisavslaget. Kravet om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).