

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-113

9.2.2024

Protector Forsikring ASA

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

Gulvmaling som flasser – uriktig alder på kjøkken – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig oppført i 1973 ble solgt "som den er" for kr 4 525 000, og overtatt av kjøper 1.9.21. Ved salget ble det opplyst om "*lekkert kjøkken*" fra 2018, med integrerte hvitevarer. I tilstandsrapporten var kjøkkenet gitt TG 1. Det samme var innvendige overflater, og det ble opplyst om normal bruks- og aldersslitasje ut fra alder. Etter overtakelsen avdekket kjøper at selger hadde kjøpt kjøkkenet brukt, og at kjøkkenet hadde vært i en annen bolig siden i hvert fall 2011, samt at hvitevarene var produsert i 2007/2008. Senere avdekket kjøper at malingen flasset av gulvet på kjøkken og i gang. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om alder på kjøkkeninnredningen og om type gulvmaling, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, men aksepterte senere ansvar for kjøkkenets alder. Foretaket bestred at selger hadde gitt uriktige opplysninger om type gulvmaling, og anførte at det heller ikke forelå noe vesentlig avvik. Nemnda kom til at uriktig alder på kjøkken utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 525 184, samt forsinkelsesrenter fra 4.1.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig alder på kjøkken og avflassing av gulvmaling, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Agder oppført i 1973.

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

Litt om boligen:

- Lekkert kjøkken fra 2018

STANDARD

Kjøkken:

Kjøkken har innredning fra 2018 med hvite fronter og heltre benkeplate. Ventilator. Integrert Siemens kjøleskap, Bosch oppvaskmaskin, Electrolux induksjonstopp, og Miele kaffemaskin, tallerkenvarmer, kombi micro/grill/stekeovn, og stekeovn/dampovn.

Malt gulv og malt panel og pusset betong på vegger. Det er utgang fra kjøkken til tomten.

Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens konklusjon bl.a. opplyst om følgende:

Boligen er modernisert med nyere kjøkken, endel vinduer, de fleste ytterdører, sikringsskap mm.

Kjøkken var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Innredning fra 2018, hvite fronter og heltre overflate benkeplate. Ventilator fungerte OK. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert Siemens kjøleskap, Bosch oppvaskmaskin, Electrolux induksjonstopp, og Miele kaffemaskin, tallerkenvarmer, kombi micro/grill/stekeovn, og stekeovn/dampovn. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Generell info:

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig

Overflater generelt var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Noe eldre overflater som er modernisert og noe nye overflater. Fremstår hovedsaklig med normal bruks- og aldersslitasje utfra alder.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2016.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 525 000 ved kjøpekontrakt signert 9.8.21/10.8.21, og overtatt av kjøper 1.9.21.

Ifølge kjøper ble det høsten 2021 oppdaget at noen av frontene på kjøkkenet var gulnet. I den forbindelse kontaktet kjøper kjøkkenleverandøren Kvik, angående bytting av frontene, da de tenkte at forholdet gikk på garantien. For at kjøper skulle få frontene byttet under garantiretten, ba Kvik om å få oversendt faktura eller tegningsnummer. Kjøper tok derfor kontakt med selger, for å få oversendt dette. I korrespondansen med selger kom det etter hvert frem at selger hadde kjøpt kjøkkenet brukt.

Videre tok kjøper kontakt med Miele for å reklamere på mikrobølgeovnen, da de opplevde uregelmessigheter i denne. Miele fortalte at de aktuelle hvitevarene var produsert i 2007/2008.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor foretaket 1.6.22.

Senere viste det seg at tidligere eier av kjøkkenet også hadde kjøpt kjøkkenet brukt, og at kjøkkenet hadde vært i en annen bolig siden i hvert fall 2011.

Kjøper kontaktet Kvik og Elkjøp for pristilbud på nytt kjøkken. Det ble fremlagt et pristilbud fra Kvik på ny kjøkkeninnredning på kr 276 204 inkl. mva., og et pristilbud fra Elkjøp på nye hvitevarer fra Miele på kr 121 980 inkl. mva.

Kjøper avdekket videre avflassing på gulvflate på kjøkken og i gang. Det ble reklamert over forholdet 7.2.23.

Kjøper har fremlagt bilder av avflassing, samt et pristilbud fra firma T. for utbedring på kr 127 000 inkl. mva. Pristilbudet inkluderte tildekking, nedsliping og påføring av epoxymaling.

Ifølge foretaket var selger av den oppfatning at kjøkkeninnredning var tilnærmet ubrukt da selger kjøpte den. Selger skal ha fått opplyst at kjøkkenet mer eller mindre ikke hadde blitt brukt, da selgeren av kjøkkenet bodde i utlandet. Ifølge foretaket har selger videre forklart at kjøkkenet, som et rom, ble rehabilitert i sin helhet i 2018, herunder var støp, elektrisk og rør nytt i 2018, men ikke kjøkkeninnredningen som sådan. Selger skal videre ha forklart at han mente at både megler og potensielle kjøpere på visning fikk informasjon om at innredningen var "mer eller mindre ubrukt", altså kjøpt brukt og ikke nytt, i 2018. Ifølge foretaket hadde selger videre forklart at de på

visning forklarte kjøper at gulvet på kjøkkenet var av mur, og at denne muren var malt med murmaling.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som følge av at det var gitt uriktige og mangelfulle opplysninger om kjøkkenets alder og at det var kjøpt brukt. Det ble i hovedsak vist til at kjøkkenet var fra 2007/2008, og ikke 2018 slik det ble opplyst, at kjøkkenet hadde hatt minst tre eiere før selger, at det hadde blitt de- og montert flere ganger, og at det var flere tegn på skader som ikke var påregnelig på et kjøkken fra 2018. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av at selger ga en uriktig opplysning om at det var brukt epoxymaling på gulvet. Videre har kjøper anført at forholdene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble særlig vist til at nødvendige utbedringskostnader utgjorde over 11,6 % av kjøpesummen, at boligen ble beskrevet som en flott arkitekttegnet bolig, samt at boligen ble markedsført med å være modernisert med blant annet nytt kjøkken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 525 184, med tillegg av forsinkelsesrente fra 4.1.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har vist til at kjøkkenet som rom ble rehabilitert i sin helhet i 2018, og at selger mente at megler og potensielle kjøpere på visning fikk informasjon om at innredningen var "mer eller mindre ubrukt". Videre har foretaket anført at korrekte og fullstendige opplysninger om kjøkkeninnredningen uansett ikke ville ha virket inn på avtalen, og i hovedsak vist til at det i begrenset grad var vist til feil ved kjøkkenets funksjon, samt at selger aldri opplevde feil eller mangler ved kjøkkenet. Når det gjaldt gulvet har foretaket vist til at selger har bestridd at det ble opplyst om epoxymaling på visning. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til at kjøkkenets alder ikke medførte at kvaliteten var dårligere enn hva kjøper kunne forvente, at det ikke var sannsynliggjort at utbedring av hele kjøkkenet var nødvendig, og at det ikke ble opplyst om at malingen av gulvet var fagmessig utført.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om kjøkkenets alder, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kunne imidlertid ikke se at det var gitt uriktig opplysning om gulvet, eller at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder malingen på gulvet. Det vises her bl.a. til begrunnelsen som er gitt om at partene har ulik oppfatning om hva som ble kommunisert om dette i forkant av kjøpet. Det foreligger etter nemndas oppfatning dermed heller ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder alder på kjøkkenet. Nemnda viser her til følgende i sekretariatets begrunnelse:

Sekretariatet viser til at kjøper kunne forvente et tre år gammelt kjøkken, og at kjøper i stedet har fått et 13 år gammelt kjøkken, som i tillegg har vært de- og montert i flere omganger. Etter vårt syn fremstår det som åpenbart at et kjøkken fra 2007/2008 som er re- og demontert flere ganger har større grad av slitasje og kortere gjenværende levetid, enn det som kan forventes av et nytt kjøkken fra 2018. Dette i seg selv taler for at korrekte opplysninger ville ha virket inn på avtalen. Vi bemerker også at det er fremlagt bilder som viser slitasje og skader på kjøkkenet. Videre viser vi til at kjøkkenet i særlig grad ble fremhevet i markedsføringen av boligen, og det fremstår som klart at megler har ansett kjøkkenets alder som salgsfremmende i dette tilfellet. Som både kjøper og foretaket har bemerket, kunne også kjøper ha en forventning om at det fortsatt var en gjeldende garanti fra kjøkkenleverandøren, hvilket har en verdi i seg selv, og spesielt med tanke på

nyanseforskjellene som allerede skal ha vært avdekket på kjøpstidspunktet.

Sekretariatets vurdering er etter dette at det må kunne antas at korrekte og fullstendige opplysninger ville ha virket inn på avtalen, og foretaket har ikke sannsynliggjort det motsatte. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda kommet til at dette bør fastsettes noe høyere enn det sekretariatet har utmålt. På bakgrunn av opplysningene som ble gitt og prisen på nye komponenter til kjøkkenet settes det til kr 100 000. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).