

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-233

14.3.2024

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Uriktig opplysning om parkettgulv – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig oppført i 2016 ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.21. Boligen ble beskrevet som en "*fantastisk flott*" enebolig, og det ble opplyst ved salget at boligen var innredet med høy moderne standard, med gode løsninger, og parkettgulv på alle rom utenom våtrom. Kjøper oppdaget allerede før overtakelsen at gulvet var av laminat, og ikke parkett. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde vært i god tro, at det ikke var noen kvalitetsforskjell mellom laminat og parkett, og at det uansett ikke var behov for å skifte gulvet. Partene var også uenige om utmålingen av et ev. prisavslag skulle foretas ut ifra utbedringskostnadene, eller et verdiminus. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 423 344, og forsinkelsesrente fra 24.5.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om parkettgulv, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig med en utleiedel i Nordland oppført i 2016.

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

Fantastisk flott enebolig (...)

Boligen er innredet med høy moderne standard, er meget energieffektiv og har gode og fleksible løsninger.

(...)

Gulv:

Parkett på alle rom utenom bad, toalettrom, gang og vask/teknisk rom.

I verditakst datert 14.4.21 fremgikk:

Taksten er tatt som en visuell besiktigelse, under gode forhold.

(...)

Gulv: parkett på alle rom utenom bad, toalettrom, gang og vask/teknisk rom.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid boligen siden byggeåret, og at det var selger som bygget huset selv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.9.21, og overtatt av kjøper 1.11.21.

Før overtakelsen etterspurte kjøper en vareprøve av gulvet i forbindelse med valg av maling og innredning. Selger overleverte restmateriale av gulvet som var lagret på kaldloftet. Det ble da avdekket at gulvet var laget av laminat, og ikke av parkett. Det ble fremlagt bilder av restmateriale hvor det står "*Original laminate*" på utsiden av esken.

Kjøper reklamerte overfor foretaket 25.2.22.

Foretaket har opplyst at selger ikke visste hvilket materiale gulvet besto av, da selger brukte begrepene parkett og laminat om hverandre, uten et nærmere bevisst forhold til begrepsbruken.

Kjøper har fremlagt to pristilbud for legging av parkett. Innkjøp av parkett ble estimert til kr 290 950 (kr 1 265 per kvm) og arbeidene ble estimert til kr 132 500. Kjøper har også fremlagt et bilde som viste det valgte parkettgulvet og laminatgulvet ved siden av hverandre.

Foretaket har fremlagt en vurdering fra eiendomsmegler Z., som uttalte at forskjellen mellom parkett og laminatgulv var "*forsvinnende liten*", og at gulvtypen ved salg av enebolig av alminnelig god standard ikke ville være av vesentlig betydning for salgsprisen. Segmentet som skilte seg ut var "high end", hvor kjøpere i stor grad var kresne og stilte svært strenge krav til materialvalg.

Foretaket har også fremlagt en verdivurdering fra takstmann H., som konkluderte med at det faktum at boligen hadde laminatgulv i stedet for parkett ikke hadde verdimessig betydning for eiendommen.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering fra takstmann P., som konkluderte med at det ikke var mulig å vurdere i ettertid om parkettgulv ville hatt betydning for kjøpers vurdering ettersom dette ville være ren spekulasjon, men at parkett ville hatt høyere bruks- og nytteverdi.

Videre har kjøper fremlagt en e-post fra megler H., som uttalte seg om kvalitetsforskjell mellom parkett og laminat.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og selgers kontraktsmedhjelpere ga mangelfulle og uriktige opplysninger om at gulvet var parkett. Kjøper anførte at opplysningen hadde betydning for boligens verdi, og mente at det nettopp var tale om en bolig i "high end"-segmentet, hvor materialvalg hadde stor betydning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 423 344, i tillegg til forsinkelsesrente fra 24.5.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det ikke var synlig eller merkbart forskjell på parkett og laminat, og at begrepene "parkett" og "laminat" ble brukt om hverandre. Kjøper viste heller ingen interesse i gulvets materiale under salgsprosessen. Videre anførte foretaket at laminatgulvet var fagmessig montert og for øvrig i god stand, og det var ikke behov for å utbedre gulvet. Subsidiært har foretaket anført at prisavslaget måtte utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, og at en eventuell verdiforringelse var lik eller tilnærmet lik null. At boligen hadde laminatgulv i stedet for parkett, utgjorde ikke et økonomisk tap.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og viste bl.a. til FinKN 2017-746 og FinKN 2020-175. Sekretariatet konkluderte med at utmålingen av prisavslaget burde gjøres forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, jf. bl.a. Rt. 2000 s. 199 og FinKN 2021-1210, og kom til at prisavslaget passende kunne settes til kr 200 000. Sekretariatet bemerket at det ikke var et vilkår for å kreve prisavslag at det forelå et økonomisk tap, men at

mangelen utgjorde et "*verdiminus*", jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 107.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da det ved salget var opplyst om at det var parkett, istedenfor laminat, på brorparten av gulvene i boligen.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsspørsmålet:

I nærværende sak er det sekretariatets vurdering at "parkett" må bety treparkett. Dette underbygges av opplysninger om standard i salgsdokumentasjonen, boligens alder, samt kjøpesummen.

I tråd med nemndspraksis, legger sekretariatet til grunn at det foreligger objektivt uriktige opplysninger om materialvalget på gulvet etter avhl. § 3-8 første ledd.

Spørsmålet er etter dette om bestemmelsens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det er selger som har bevisbyrden for at opplysningene ikke har virket inn på kjøpet, jf. bl.a. FinKN 2020-175, FinKN 2017-746. Utgangspunktet for vurderingen er kjøpers forventning til gulvet ut fra salgsdokumentasjonen.

Nemnda har tidligere uttalt at det er en alminnelig oppfatning at parkett anses å være av en høyere kvalitet enn laminat, jf. FinKN 2020-175, FinKN 2019-142, FinKN 2017-746 og FinKN 2017-499. Det har dermed formodningen for seg at en slik opplysning vil være av betydning for en kjøper.

I foreliggende sak var boligen markedsført som "fantastisk flott", med høy moderne standard og med gode og fleksible løsninger. Det er videre tale om et stort gulvareal. I denne sammenheng vises det til FinKN 2019-142, hvor leiligheten var markedsført som lekker, og stort areal på det omstridte gulvet tilsa at innvirkningsvilkåret var oppfylt, se også FinKN 2017-746. Samlet sett taler dette for at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Vi peker videre på at det er foretaket som har bevisbyrden.

Etter en samlet vurdering har sekretariatet derfor kommet til at opplysningene virket inn på avtalen og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er etter nemndas syn klart at det er gitt en uriktig opplysning. Det er foretaket som har bevisbyrden for at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt, og slik saken er forelagt nemnda kan den ikke se at foretakets bevisbyrde er oppfylt.

Nemndas konklusjon er følgelig at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget bør utmåles skjønnsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd, og tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Det er fremlagt vurderinger fra flere meglere om betydningen av den uriktige opplysningen, og nemnda har funnet utmålingsspørsmålet krevende. Selv om nemnda er enig i at det som i størst grad påvirker markedsverdien på en bolig er beliggenhet, utsikt, solforhold, byggeår og standard, utelukker ikke dette at også materialvalget på gulvene har betydning for markedsverdien.

Etter en konkret vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, slik også sekretariatet konkluderte med. Nemnda bemerker for ordens skyld at det ikke er noe vilkår om økonomisk tap for å kreve prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd, men kun at det foreligger et *verdiminus*. Nemnda tiltrer følgelig den rettsoppfatningen som er kommet til uttrykk i sekretariatets brev av 2.2.24. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).