

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

KLAGENEMNDA FOR EIERSKIFTEFORSIKRING

UTTALELSE KFE – 252

30.03.11

Saken omhandler: Spørsmål om solarium skulle følge med eiendommen ved overdragelsen.

Enebolig oppført i 1988 ble i februar 2010 solgt ”som den er” for kr. 3 550 000,-. Overtagelse var avtalt til 15.04.2010. Etter overtagelsen reklamerte kjøper over at det manglet solarium i boligen. Det ble anført at selgers påstand om å ha solgt et solarierom ikke var i henhold til dokumentene og at solariet ble fremhevet som positivt ved eiendommen i forbindelse med visningen. Kjøper anførte at spafasilitetene var avgjørende for kjøperne pga. sykdom. Videre anførte kjøper at opplysningene som ble gitt i forbindelse med salget måtte tolkes dit hen at kjøper hadde kjøpt et solarium og ikke bare et solariumsrom. Kjøper antydte at et solarium koster fra kr. 40.000,- og oppover. Selskapet avsto kjøpers krav vedrørende solarium. Det ble anført at det ikke forelå noe avvik fra kontrakten all den tid solariet ikke var nytt, og at det ikke var gitt noen lovnader fra selger om tilstanden på dette. Videre ble anført at det ikke ville ha innvirket på avtalen om solariet ikke fulgte med boligen, da det var om lag 30 år gammelt og derfor ikke kunne ha noen vesentlig restverdi. Kjøper klaget saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. I klagen anførte kjøper at opplysningene om solarium, badstue og massagebad var avgjørende for at de la inn bud på eiendommen. Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring avsto kjøpers krav, og konkluderte med at det ut i fra dokumentene i saken ikke kunne anses sannsynliggjort at det var avtalt at selve solariumsapparatet skulle følge med boligen. Kjøper har klaget saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring, og fastholder at det ble avtalt at selve solariet skulle følge med eiendommen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kr 40 000,- inkl mva. (Kompensasjon/prisavslag)

Klagenemnda For Eierskifteforsikring (KFE) bemerker:

Nemnda i det vesentlige og resultat enige med Klagekontoret For Eierskifteforsikring sin vurdering av 14.12.10. Avgjørelsen er inntatt i sekretariatets redegjørelse. Det vises derfor til denne.

Nemnda finner likevel grunn til å bemerke at beskrivelsen i salgsdokumentasjonen fremstår som en oppregning av hvordan boligen ble disponert i selgers eiertid. Det bemerkes også at den fjernede solsengen faller utenfor avhendingsloven § 3-5 som omhandler hvilke innredninger som skal følge med i en eiendomshandel.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Konklusjon:

Klager gis ikke medhold.

Uttalelsen er enstemmig

Ved behandlingen deltok Vold, Anderssen, Leisner. Sekretær: Brodtkorb

Sekretariatets redegjørelse i KKFE sak nr. 11874-002-810

Enebolig oppført i 1988 ble i februar 2010 solgt ”i den stand den var ved kjøpers besiktigelse” for kr. 3 550 000,- jf. kjøpekontrakten § 7 (**bilag 1**).

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt m/boligsalgsrapport og selgers egenerklæringsskjema (**bilag 2**). I prospektet ble kjøper blant annet fikk opplyst:

”... *Innhold*

Underetg: Vindfang, gang/garderobe/trapperom, soverom, dusj/toalett, badstue, solarium, 2 boder og dobbelgarasje...”

Kjøper overtok boligen 15.04.2020, jf. bilag 1.

I brev datert 26.04.2010 (**bilag 3**) reklamerte kjøper til selskapet blant annet over at solarium hadde blitt fjernet fra eiendommen. Fra reklamasjonen hitsettes:

”... *Pkt. 2:*

Tidligere eier påstår å ha solgt et ”solarierom”. Dette er ikke i h.h. til dokumentene. Også her har tidligere eiere vikarierende forklaringer om årsaken til fjerningen. Under visning ble solariet framhevet som et positivt aktivum...”

Ved brev datert 05.05.2010 (**bilag 4**) etterspurte selskapet ytterligere dokumentasjon knyttet til kjøpers anførsel om manglende solarium.

I e-post datert 22.06.2010 (**bilag 5**) opprettholdte kjøper sitt krav. Fra e-posten hitsettes:

”... *Når det gjelder pkt. 2 manglende solarium, så var dette med i prospektet. Både i takst og beskrivelse av prospektet som er gjennomlest og godkjent av selger. [Selger] selv viste med stolthet fram solariet ikke bare til oss, men også andre som var på visning. Det er ikke i tvil om at dette var en del av salgsprospektet. For oss var dette vesentlig i og med at ”spafasilitetene” ville være helsebringende for min kones sykdom. Megler har sendt dere prospektet og takst som omhandler dette. I ettertid hevder [selger] at dette ikke skulle være med i prospektet og skylder på megler at dette*

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

var med. Uansett hvem, hva eller hvor – så er ikke solariet på plass og jeg har ikke kjøpt et solariumrom...

Når det gjelder de økonomiske sider vedr. pk. 1 og 2 er det vanskelig å ha noen mening... Solarium fra ca. 40' og oppover..."

I e-post datert 02.07.2010 (**bilag 6**) opprettholdte kjøper kravet, og anførte videre at borttagelsen av solariet var å anse som et tyveri.

Ved brev datert 21.10.2010 (**bilag 7**) avslo selskapet kjøpers krav vedrørende solariet. Fra brevet hitsettes:

"... Vi har fått ny informasjon i saken som endrer vårt standpunkt i saken. Selger hadde i utgangspunktet blitt enige med [selskapet] om å levere solariet, men siden solariet ikke virker og er 30 år gammelt, finner vi det lite hensiktsmessig at selger skal levere fra seg solariet i den standen det er i.

Ut i fra opplysninger vi har fått i fra selger, så ble dette solariumet av merket Wolf System, kjøpt brukt i 1987 og selgerne hevder det er ca. 30 år gammelt.

Det skulle i følge prospektet følge med et solarium med boligen. Det er imidlertid ikke gitt noen lovnader i fra selger om at dette er et nytt solarium og heller ikke hvilke funksjoner det hadde...

... I dette tilfellet burde selger opplyst om solariumets tilstand på visning. Imidlertid selv om det foreligger manglende opplysninger etter avhendingsloven §3-7, så er det uansett et vilkår om at den manglende opplysningen må ha "virket inn på avtalen" ...

... Vi kan ikke se at forholdet rundt solariumet er et forhold som kjøpere ville lagt avgjørende vekt på ved et boligkjøp. Forholdet har heller ingen betydning ved verdifastsettelsen av boligen. Videre er det slik at solariumer har en levetid på 20-30 år, noe som medfører at dette solariumet har utgått på levetid.

Solariumet ble i følge selger kjøpt brukt i 1987 for 10 000,-. Når det i dag er 30 år gammelt, så vil vi etter å ha tatt et skjønnsmessig fradrag for alderen på solariumet komme frem til at det er verdt 1000,- i dag.

Domstolene har lagt til grunn at for at en mangelfull opplysning skal sies å ha virket inn på avtalen må det sannsynliggjøres at avtalen ikke ville ha blitt inngått eller ville ha blitt inngått på andre vilkår. I denne forbindelse viser vi til Frostating Lagmannsretts dom med referanse LF-1997-00816, hvor utbedringskostnader som utgjorde 1,75 % av kjøpesummen ikke ble ansett for å ha hatt innvirkning på avtalen.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

I det foreliggende tilfelle utgjør utbedringskostnadene kr 1000,, som er under 0,1 % av kjøpesummen. Etter vår mening er det derfor lite sannsynlig at avtalen ikke ville blitt inngått eller at dere ville gitt et lavere bud på grunn av så lave kostnader...”

Ved brev datert 15.12.2010 (**bilag 8**) klaget kjøper saken inn for Klagekontoret for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

”... Vår klage henspeiler seg på at vi som eiere ikke har fått anledning til å foreta de vurderinger [selskapet] har lagt til grunn for sitt vedtak...”

... I begrunnelsen henvises til solariets alder og tilstand. Dette er ikke i samsvar med det som ble presentert på visningen. Vi har ingen muligheter til å kunne vurdere dette solariet, som vi har kjøpt, ikke har vært til stede. Vi har faktisk rett til å kunne gjøre våre egne vurderinger om bruks- og nytteverdien av dette. Videre antyder [selskapet] at selger burde opplyse om solariumets tilstand under visning. Ja det var jo dette som ble gjort – at det virket og at det var i hyppig bruk. ”Levende bevis” på dette kunne stadig observeres i byens gater.

Så om dette ville ha virket inn på om vi hadde handlet annerledes. Ja det hadde det. Vi var inne på at vi ikke ville overta da solariumet manglet. Men, i den tro at megleren ville ordne opp gjorde vi ikke mer der og da. Kombinasjonen solarium, badstu og masagebad ble for oss avgjørende for at vi la inn bud.

Vi forventer at klagekontoret gir oss medhold i kravet og at [selskapet] må sørge for at det leveres tilbake et solarium som virker...”

Selskapet oversendte sakens dokumenter til Klagekontoret for Eierskifteforsikring ved brev datert 17.12.2010 (**bilag 9**).

Sekretariatet for Klagenemnda for Eierskifteforsikring fattet avgjørelse i saken datert 14.12.2010 (**bilag 10**). Ut i fra dokumentene i saken fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at det hadde blitt avtalt at selve solariumsapparatet skulle følge med boligen. Sekretariatets vurdering hitsettes i sin helhet:

”Solariumsseng/ stol og lignende er gjenstander som normalt ikke skal følge med eiendommen i henhold til vanlig praksis, med mindre disse gjenstandene er gjort til en del av den faste eiendommen.

Det er i dette tilfellet ikke opplyst om solariumet er gjort til en del av den faste eiendommen. Spørsmålet om selve solariumet skal følge med i handelen må følgelig avgjøres på bakgrunn av en tolkning av avtalen. Selve kjøpekontrakten sier ingen ting om spørsmålet. Salgsdokumentasjonen må anses som en del av avtalen, og avklaring må dermed søkes i disse dokumentene.

KKFE

Klagekontoret For Eierskifteforsikring

Det presiseres at Klagekontoret for Eierskifteforsikring ikke kan ta stilling til hva som har blitt sagt eller forklart i forbindelse med visning og/ eller overtagelse.

I salgsoppgaven er følgende inntatt i pkt om innhold: "Underetg: Vindfang, gang/garderobe/trapperom, soverom, dusj/toalett, badstue, solarium 2 boder og dobbelgarasje."

Etter sin ordlyd kan henvisningen til solarium oppfattes både som selve solariumsapparatet og som et solariumrom. Ordlyden gir liten veiledning med tanke på hva som menes. Imidlertid er punktet i salgsoppgaven en beskrivelse av hvilke rom som inngår i huset. Sekretariatet oppfatter ikke at punktet kan ses som en beskrivelse av hvilken innredning som medfulgte eiendommen. Innredning m.m. er nærmere beskrevet i punktet om standard. Ut fra dette finner Sekretariatet at det ikke kan anses avtalt at selve solariumsapparatet skulle følge med boligen."

I brev datert 06.01.2011 (**bilag 11**) klaget kjøper saken inn for Klagenemnda for Eierskifteforsikring. Fra klagen hitsettes:

"... Under vurderingen trekkes innholdet i kjøpekontrakten fram og tolkning av denne, og at man må søke avklaring av spørsmålet i disse dokumenter. Man prøver seg her på å tolke begrepet solarium og kommer fram til at det menes et solariumrom. Man skal være mer eller mindre fraværende denne verden dersom denne tolkningen har et snev av riktighet. Det er så enkelt at uten objektet solariet, så snakker man om en bod. Denne boden var og er ikke omtalt som bod, men et solarium i dokumentene. Uttrykket solariumrom har en helt annen betydning. Dersom man solgte et solariumrom, så stilles det faktisk store krav til rommets utforming og tekniske innretninger. Ikke noe av disse krav som stilles er i boden...

... Dette er ikke en stor sak, men en prisipiell sak. Det kan ikke være meningen at selger får medhold i at man kan fjerne solgte objekter og få medhold uten å bli stilt til ansvar.

Dersom KKFE mener å opprettholde sin konklusjon overfor sin eier [selskapet], vil jeg gå videre med denne saken. Jeg ber i så fall KKFE om en definisjon av et solariumrom og en bekreftelse på at jeg kan ved et evt. salg av huset, betegne boden for et solarium i salgsoppgaven?"

KFE bes om å ta stilling til hvorvidt manglende solarium utgjør en mangel etter avhendingsloven.