

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-087

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om vannbåren varme – avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

Etter å ha kjøpt et småbruk fra 1872 i Averøy kommune for kr 3,6 mill., oppdaget kjøper på overtakelsen at det ikke var anlegg for vannbåren varme i boligen som opplyst om i boligsalgsrapporten. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte blant annet at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avviste kjøpers krav og anførte at kjøper burde ha oppdaget forholdet på visning, samt at opplysningen i boligsalgsrapporten fremsto som usikker. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og kjøper ble gitt medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøper har prinsipalt krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 534.889, subsidiært et forholdsmessig prisavslag på kr 350.000, samt forsinkelsesrente fra 3.11.14.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om uriktig opplysning om vannbåren varme utgjør en mangel etter avhendingslova.

Ved salget av den aktuelle eiendommen, et småbruk fra 1872 i Averøy kommune, ble det opplyst i prospektet at boligen var blitt renovert i perioden 1995 til 2007. Under punktet "*Oppvarming*" ble det opplyst at dette besto av elektrisk, varmekabler og vedfyring.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst under punktet "*Elektrisk anlegg*" om varmekabler på bad/vaskerom, elektrisk oppvarming og ildsted i stue. Under beregningen av teknisk verdi og markedsverdi, ble det beregnet et tillegg på kr 350.000 for "*vannbåren varme varme fra grunn*".

Eiendommen ble solgt som den var for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt datert den 27.6.14. Overtagelse fant sted den 31.7.14. I overtagelsesprotokollen ble det anmerket at boligen ikke hadde vannbåren varme som opplyst.

Kjøper innhentet pristilbud fra C på levering av gulvvarmeanlegg på kr 297.889 inkl. mva. Kjøper innhentet også tilbud fra H på nødvendige bygningsmessige arbeider på kr 237.000 inkl. mva.

Kjøper har prinsipalt anført at den uriktige opplysningen om vannbåren varme utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8, og viste til at opplysningen var konkret og spesifisert og kjøper hadde grunn til å stole på opplysningen. Opplysningen hadde virket inn på avtalen ettersom den anslåtte markedsverdien også ble uriktig.

Kjøper har subsidiært anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punkt, og har videre bestridt at forholdet burde ha vært oppdaget på visning.

Kjøper har prinsipalt krevd prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 534.889, og subsidiært et forholdsmessig prisavslag på kr 350.000, samt forsinkelsesrente fra 3.11.14.

Selskapet har anført at det måtte ha vært synlig for kjøper at boligen ikke hadde vannbåren varme, jf. avhl. § 3-10, og viste til at kjøper burde ha oppdaget at boligen ikke hadde et teknisk rom med styringsenheter. Selskapet anførte videre at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-8 da opplysningen fremsto som usikker, og at forholdet heller ikke utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Opplysningen om vannbåren varme fremkommer bare som et element i verdivurderingen av eiendommen i boligsalgsrapporten. I salgsprospektet er det opplyst om elektrisk oppvarming i tillegg til varmekabler og vedfyring. Også i boligsalgsrapporten er det opplyst om elektrisk oppvarming og ildsted i stue, samt om varmekabler på badet. Nemnda ser det slik at opplysningen om vannbåren varme ut ifra sin plassering i boligsalgsrapporten og sin dårlige sammenheng med øvrige opplysninger i salgsoppgaven og boligsalgsrapporten, vanskelig kan ha virket inn på kjøpet i seg selv. Det er likevel et problem i saken at vannbåren varme i verdivurderingen er verdsatt til kr 350.000, noe som igjen har påvirket teknisk verdi og markeds- og låneverdien. Markedsverdien, hvor vannbåren varme altså inngår i regnestykket, er i boligsalgsrapporten satt til kr 3.650.000. Prisantydning for eiendommen ble satt til samme beløp, og kjøpesummen ble avtalt til kr 3,6 mill.

Flertallet, Bergsåker, Olsen, Iversen og Klefstad, finner det vanskelig å se det annerledes enn at feilopplysningen om vannbåren varme gjennom verdivurderingen må ha påvirket den endelige kjøpesummen for eiendommen, og at denne sannsynligvis ville ha vært lavere om takstmannen ikke hadde trukket inn vannbåren varme i sin verdivurdering. Det må derfor legges til grunn som mest sannsynlig at den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen.

Flertallets standpunkt innebærer at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøperne har krav på prisavslag etter § 4-12. Kostnadene ved installering av vannbåren varme overstiger klart verdireduksjonen som følge av at eiendommen ikke har slik varme. Det er derfor ikke grunnlag for prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene etter § 4-12 annet ledd. Avslaget må fastsettes skjønnsmessig etter § 4-12 første ledd. Prisavslag etter denne bestemmelsen skal i prinsippet fastsettes ut ifra betraktninger over eiendommens objektive verdi med og uten mangelen. Det er ikke avgjørende for prisavslaget hva den individuelle kjøperen må antas å ville ha gitt for eiendommen uten mangelen. Prisavslaget bør etter flertallets syn settes til et lavere beløp enn det beløpet som vannbåren varme er verdsatt til i verdivurderingen. Flertallet er blitt stående ved et prisavslag på kr 150.000, inkludert forsinkelsesrente, som passende i saken.

Mindretallet, Nygaard, Skramstad og Kvalshaug, ser det slik at en budgiver må forutsettes å bygge sitt bud på eiendommens kvaliteter slik eiendommen fremstår og er beskrevet, uten at verdivurderinger fra takstfolk eller eiendomsめglere har direkte betydning for budet. Når det legges til grunn at opplysningen om vannbåren varme ut fra sin plassering og dårlige sammenheng med andre opplysninger vanskelig i seg selv kan ha virket inn på kjøpet, kan den omstendighet at den er tatt med i verdivurderingen, ikke føre til en annen konklusjon. Mindretallet viser for øvrig til nemndas uttalelse i FinKN-2013-218.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.