

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-247

23.5.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Mangelfullt fjernvarmeanlegg — selgers opplysningsplikt — avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Ålesund oppført i 1906 ble solgt "som den er" for kr 1.140.000 ved kjøpekontrakt av 22.7.14. Det ble opplyst ved salget om fjernvarme i gulvet på bad og i stue. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at fjernvarmeanlegget ikke ga tilstrekkelig oppvarming, og at feilen hadde vært tatt opp på styremøte i selgers eiertid, men at feilen ikke hadde blitt utbedret. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt. Selskapet avviste at det forelå en mangel og viste til uttalelse fra megler som tilsa at forholdet ikke ville hatt noen betydning for prisen, og således ikke ville være egnet til å innvirke på avtalen. Nemnda ga kjøper medhold i at det forelå en mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 135.625, kr 15 000 i utgifter til takst, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av utilstrekkelig oppvarming fra fjernvarmeanlegg, jf. avhl. § 3-7.

I selgers eiertid, utarbeidet elektrofirma B en rapport i 2012, om problemene med gulvvarmeanlegget:

Kontrollen avdekket at gulvvarmeanlegget ikke dekker varmebehovet i leilighet x. Det er god temperatur på gulvvarmesløyfene, men det oppnås ikke ønsket temperatur i leiligheten, bortsett fra badegulv som fungerer.

I referat fra styremøte av 23.4.12 fremgikk:

Videre anbefaler B å installere radiatorer i leilighet x, da gulvvarmen ikke klarer å varme opp leiligheten.

I salgsprospektet som forelå ved salget av boligen i 2014, ble det opplyst at boligen var oppført i 1906, at det var fjernvarme i gulvet på badet og i stuen, samt at p-rom for leiligheten var 38 m². Det fremgikk ingen andre opplysninger om øvrige kilder til oppvarming av leiligheten.

I egenerklæringen hadde selger opplyst at hun kjente til at det hadde vært utført arbeider på bad/våtrom, at dette gjaldt "*Fjernvarme*", samt at det ble kommentert "*2013, fjernvarmerør ble rettet opp*".

Boligen ble boligen solgt "som den er" for kr 1.140.000 ved kjøpekontrakt datert 22.7.14. Overtakelse var den 15.8.14.

I september 2014, kort tid etter overtakelse, oppdaget kjøper at leiligheten ikke ble tilstrekkelig varm da hun benyttet gulvvarmen. Det ble innhentet en rapport fra elektrofirma B, hvor det fremgikk at badegulvet etter 10 min. oppnådde en temperatur på 25,7 grader og etter to timer 30,8 grader. I stuen ble det oppnådd lavere temperaturer.

Kjøper innhentet en takstrapport, hvor det bl.a. fremgikk at varmerørene i leiligheten var lagt for langt inn fra ytterveggene, med stor avstand, og at det var dårlig isolasjon/varmereflekterende underlag for rørene. Det ble konkludert med at varmerørene måtte legges på nytt, og utbedringskostnadene ble angitt til kr 135.625.

Vaktmester avga videre en skriftlig erklæring om at tidligere eier ofte beklaget seg over mangelfull varme i boligen.

Selskapet innhentet en vurdering fra eiendomsmegler A, som konkluderte med at det ikke ville hatt nevneverdig påvirkning på salgssummen om det hadde vært opplyst at man måtte regne med en annen oppvarmingskilde i tillegg til fjernvarmen.

Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at problemstillingen rundt utifredsstillende oppvarming i selgers leilighet hadde vært et tema på styremøter i selgers eiertid. Feilen hadde vært utredet, men ikke utbedret, hvilket selger kjente eller måtte ha kjent til. Selger hadde videre opplyst til selskapet at hun tidvis benyttet en elektrisk ovn. Videre anførte kjøper at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, da selger i egenerklæringen opplyste om at fjernvarmerør ble rettet opp i 2013, noe som ikke var korrekt. I alle tilfeller forelå det en vesentlig mangel, jf. § 3-9 andre punktum.

Kjøper krevde prisavslag på kr 135.625, samt forsinkelsesrente fra 11.5.16. Kjøper krevde videre utgifter til rapport fra B på kr 15.000.

Selskapet avviste at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og viste bl.a. til at det var snakk om en mindre leilighet på 38 m², og at kjøper kun hadde en berettiget forventning om varme i stue og bad. Utfra denne opplysningen var det etter selskapets skjønn ikke upåregnelig at fjernvarme måtte suppleres med andre varmekilder i rommene som ikke hadde fjernvarme. I alle tilfelle kunne feilen utbedres med en varmeovn, og kjøper måtte godta rimeligste forsvarlige utbedringsmetode.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda mener at kjøperen hadde grunn til å oppfatte opplysningen om oppvarming med fjernvarme slik at denne oppvarmingen skulle være tilstrekkelig, uten at det skulle være behov for ytterligere varmekilder. Det har vist seg at dette ikke er korrekt. Sakens opplysninger viser at også selgeren har opplevd problemer med fjernvarmen i leiligheten. At fjernvarmen ikke fungerte som fullgod oppvarming, er etter nemndas oppfatning en opplysning som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, og manglende opplysning om dette må antas å ha virket inn på kjøpet. Det foreligger etter dette mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt, og kjøperen har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Utbedring av forholdet er opplyst å beløpe seg til 135.625 kroner. Nemnda kan ikke se at kompensasjon for kostnader til supplerende elektrisk oppvarming utgjør et tilstrekkelig godt alternativ til fjernvarme som opplyst i salgsdokumentasjonen. Kjøperen tilkjennes derfor i medhold av avhl. § 4-12 andre ledd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. I tillegg kommer utgifter til fagkyndig vurdering med kr 15.000, idet nemnda ikke kan se det dokumentert at denne utgiften er dekket av en annen forsikring.

Kjøper tilkjennes dermed prisavslag på kr 150.625 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 11.5.16.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).