

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-296

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Defekte varmekabler og råte i bunnsvill — avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-9 andre punktum.

En landbrukseiendom i Volda kommune oppført i 1884 ble solgt for kr 2.125.000 ved kjøpekontrakt datert 9.9.16. Kjøper reklamerte til selskapet kort tid etter overtakelsen etter å ha oppdaget at varmekablene ikke virket. Det ble videre avdekket råte i bunnsvillen. Kjøper anførte at boligen var i strid med teknisk forskrift, jf. avhl. § 3-2, at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og at boligen uansett var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel ved eiendommen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 52.150.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av defekte varmekabler og råte i bunnsvill er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1884. I salgsoppgaven fremkom det følgende om vaskerommet:

Wc-rom/vaskerom: Golvbelegg, våtromstapet, panel i tak. Opplegg for vaskemaskin.

Under punktet "*Byggjemåte*" fremkom det om fundamenteringen:

Bygninga er oppført med fundament og grunnmur av naturstein. Kjellar med jordgolv. Tradisjonell byggemåte med bordkledde tømmeryttervegger, etasjeskiljarar av trebjelkelag, saltak av tre tekka med bølgeeternitt.

I landbrukstaksten fremgikk det videre:

I første etasje er det vindfang/entre, bad/vaskerom, kjøkken og to stuer. Andre etasje inneholder loftsgang, bad, tre soverom og et lite kott.

Kjøkkeninnredning og sanitærutstyr er av nøktern standard. Huset har elektrisk oppvarming pluss røykpipe og ildsted i form av vedovn.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 7 år. Selger krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, el.l. i kjelleren, og ga følgende kommentar:

Kjelleren har jordgolv og kan opplevast som "rå", men har ikkje opplevd vassinnsig.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2.125.000 ved kjøpekontrakt datert 9.9.16, og overtatt av kjøper 13.10.16.

Kjøper reklamerte til selskapet 24.10.16 over at varmekablene ikke virket.

Det ble innhentet uttalelse fra elektriker hvor det fremkom at alle ledninger og kabler til varmekablene var kuttet, og at dette var skjult bak deksel til termostaten. Forholdet var ifølge elektrikeren brannfarlig.

Kjøper oppdaget senere råde i bunnsvillen som ligger på stablesteinsmuren mot terrassen. Det ble innhentet pristilbud på å utbedre varmekablene på kr 10.900, og bunnsvillen til kr 41.250.

Selskapet innhentet uttalelse fra selger, som forklarte at det ikke var han som hadde klippet varmekablene og at han ikke har brukt disse i løpet av sin eiertid. Videre hadde selger ikke kjent til noen råde.

Kjøper anførte i korthet at boligen var i strid med offentligrettslige regler, og at det derfor forelå en mangel, jf. avhl. § 3-2 annet ledd. Videre anførte kjøper at selger måtte ha kjent til at varmekablene ikke virket, jf. avhl. § 3-7. Det ble også anført at selger burde kjenne til råten i bunnsvillen. Atter videre at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger ikke hadde kjent til noen feil, jf. avhl. § 3-7, som ville ha virket inn på avtalen, samt at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger brudd på offentligrettslige krav i medhold av lov, jf. avhl. § 3-2. Det kan etter nemndas syn legges til grunn at kuttingen av ledningen til varmekablene i det kombinerte WC og vaskerom i kjelleren, var i strid med forskrifter. Nemnda finner ikke at den har tilstrekkelig grunnlag til å fastslå at det foreligger andre forskriftsbrudd. Dette er heller ikke nødvendig for å ta stilling til de kjøpsrettslige krav som er fremsatt. Også når det foreligger brudd på tekniske forskrifter må – ved salg av en boligeiendom "som den er" – vilkårene i avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum være oppfylt for at det skal foreligge en kjøpsrettslig mangel, jf. Rt. 2005 s. 1281.

Kjøper har anført at selger har gitt mangelfulle opplysninger ved å unnlate å opplyse om at varmekablene i vaskerommet i kjelleren ikke virket. Det var ikke opplyst i salgsoppgaven om at det var varmekabler der. Noe løfte om varmekabler var altså ikke gitt. Når det likevel for en kjøper vil fremstå som om det er innlagt varmekabler, er den omstendighet at disse ikke fungerer en omstendighet som kjøper kan ha grunn til å regne med å få opplyst. Nemnda trenger imidlertid ikke å ta noe bestemt standpunkt til om det her forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er nemlig kommet til at den manglende opplysningen uansett ikke har virket inn på avtalens innhold. Kjøper var som nevnt ikke lovet varmekabler, og de kablene som kjøper så under visningen måtte nok i alle fall påregnes utbedret. Det er tale om et relativt beskjedent beløp for å foreta en reparasjon av kablene. Nemnda viser til drøftelsen i FinKN-2011-422, der det for øvrig var lovet varmekabler.

Spørsmålet er så om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. I dette tilfellet er råteskaden i bunnsvillen det sentrale element i skadebildet. Derimot kan det være mer tvilsomt hvilken betydning de defekte varmekabler her vil ha.

Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen jf. særlig Rt. 2010 s. 103 hvor det fremgår at utbedringskostnadene som den klare hovedregel må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen. Her utgjør utbedringskostnadene til utbedring av rådeangrepet kr 41.250 og

til utbedring av varmekablene kr 10.900, altså til sammen kr 52.150. De totale utbedringskostnadene utgjør 2,8 % av kjøpesummen for eiendommen og 6,1 % av den oppgitte verdien på våningshuset. Etter fradrag for påregnelige utbedringskostnader på kort sikt blir andelen mindre. Nemnda finner det ikke nødvendig å gå nærmere inn på beregningsspørsmål som her kan reises.

Nemnda finner nemlig at det etter en helhetsvurdering – særlig hensett til skadens karakter og den skadede bygningsdelens alder – er klart at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).