

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-543

15.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved varmekabler – avhl. § 3-7.

En enebolig i Time kommune fra 1979 ble solgt "som den er" for kr 4.300.000 ved kjøpekontrakt av 18.10.16. Kjøper oppdaget etter overtakelse at varmekabler i gulv i entre ikke fungerte. Salgsdokumentene opplyste ikke om varmekabler men det var termostat på vegg i flere av boligens rom, herunder entre. Selger erkjente i etterkant av salget å ha hatt kjennskap til at varmekablene i entreen ikke fungerte, og kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste til at kjøper ikke kunne forvente varmekabler når dette ikke var opplyst før for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel som hadde innvirket på avtalen, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 36.751, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under selgers eierskifteforsikring som følge av feil ved varmekabler, jf. avhl. § 3-7.

Boligen var opplyst å være oppført i 1979. Salgsdokumentene opplyste ikke om varmekabler. På visning var det synlig termostatbryter i henholdsvis entre i 1. etasje, bad og stue i 1. etasje og bad i 2. etasje. Selger hadde i egenerklæringens punkt 7 krysset "nei" for kjennskap til feil ved elektrisk anlegg m.m. Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert den 18.10.16 for kr 4.300.000. Overtakelse fant sted den 1.12.16.

Etter overtakelse ble det avdekket at varmekablene i entre ikke fungerte. Kjøper tok kontakt med megler og ba ham bekrefte at han på visning forklarte kjøper at det var varmekabler i entre. Megler besvarte dette med at;

Jeg kan ikke huske at vi har diskutert noe rundt om det var varmekabler i gang på visning. Men husker vi sjekket hvor termostater var ved overtakelse da det var kjølig ved overtakelse. Selgerne har ikke oppgitt at det er varmekabler i gulvet til meg, og det er heller ikke tatt med i salgsoppgave. De glemt å fjerne termostat, da de oppdaget at de var defekte når de selv overtok boligen.

Kjøper innhentet pristilbud for riving og legging av ny parkett fra byggmester TR, til kr 19.375 samt nye varmekabler fra B til kr 17.376.

Partenes anførsler

Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysning om at varmekablene i entréen ikke fungerte jf. avhl. § 3-7. Når det var termostatbryter på veggen var det å forvente at gulvet hadde varmekabler som fungerte. Når selger erkjente at varmekablene var defekte, utgjorde dette et omstende som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Selger hadde på bakgrunn av dette dermed også krysset uriktig i egenerklæringens spørsmål om kjennskap til feil ved elektrisk anlegg m.m.

Kjøper krevde prisavslag i henhold til pristilbud fra byggmester TR og B av til sammen kr 36.751 med tillegg av forsinkelsesrenter regnet fra den 12.4.17.

Selskapet avviste at kjøper kunne forvente varmekabler i gulvet når dette ikke var opplyst i salgsdokumentasjonen. Selskapet avviste også at megler hadde gitt informasjon på visning som anført av kjøper. Entreen var uansett varmet opp av panelovn og forholdet hadde ikke innvirket på avtalen. Subsidiært anførte selskapet at for det tilfelle at det forelå en mangel måtte det gjøres fradrag for økt levetid. Salgsdokumentasjonen tilsa at gangen hadde parkett fra 2014, samt eldre termostadbryter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å få. Det er videre et vilkår for at mangel skal foreligge, at den manglende opplysningen har innvirket på avtalen som ble inngått. Det er i nemndspraksis forutsatt at det må foreligge konkrete holdepunkter i faktum for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Bevisbyrden tilligger kjøperen.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst at boligen hadde varmekabler i entreen, og kjøper hadde ut fra dette ingen forventning om at det var varmekabler i entreen. Det forhold at det var termostadbryter på entreveggen samt at varmekablene ikke fungerte, er etter nemndas syn — i lys av salgsdokumentasjonen — ikke en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Uansett kan ikke nemnda se at en eventuell manglende opplysning på dette punktet har innvirket på kjøpsavtalen. Det vises til at det i salgsdokumentasjonen ikke var opplyst at det var varmekabler i entreen. Videre var en eventuelle forventning til varmekablene fra kjøpers side, begrenset til at disse var fra boligens byggeår (1979). Det var i tilfelle påregnelig for kjøper med utgifter til utbedring av varmekablene innen forholdsvis kort tid.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).