

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-636

27.10.2017

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om gulvvarme — innvirket? — utmåling — avhl. §§ 3-8 og 4-12 første ledd.

En leilighet fra 2010 i Sola kommune ble solgt "som den er" for kr 3.942.500 inkl. fellesgjeld ved kontrakt datert 6.1.17. Det ble opplyst i salgsprospektet at boligen hadde gulvvarme i stue, kjøkken, gang, vaskerom og bad. Kjøper oppdaget dagen før overtakelse at det kun var badet som hadde varmekabler, og reklamerte til selskapet. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning om boligen som hadde virket inn på avtalen. Selskapet avviste kravet, og anførte at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Selskapet viste bl.a. til en meglervurdering hvor det fremgikk at manglende gulvvarme hadde liten eller ingen betydning ved et salg. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og ga kjøper medhold. Dissens knyttet til utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 146.535, kostnader til juridisk bistand og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om gulvvarme, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er en borettslagsleilighet oppført i 2010, og ble i prospektet beskrevet som en lys og moderne toppleilighet. Prospektet opplyste under punktet oppvarming:

Hovedsakelig elektrisk. Gulv varme i stue, kjøkken, gang, vaskerom og bad.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.942.500 inkl. fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert den 6.1.17.

Kjøper oppdaget før overtakelsen, i forbindelse med at hun tok mål i leiligheten, at det kun var gulvvarme på badet. Kjøper innhentet pristilbud på legging av varmekabler i boligens øvrige rom på kr 146.535 inkl. mva.

Overtakelse fant sted den 1.2.17.

Selskapet har fremlagt uttalelse fra megler L hvor det fremgikk:

Det er på det rene at det foreligger en mangel ved leiligheten basert på opplysningen om at det skal være gulvvarme i hele leilighet, men at det allikevel kun er gulvvarme på badegulvet. Hvorvidt det er gulvvarme i hele leiligheten eller ikke har som regel liten betydning for en interessent. I de tilfeller hvor leilighetene ligger på bakkeplan, eller det er en eldre kjøper som har spesielt vektlagt dette i forbindelse med budgivingen, kan det tillegges større betydning. Min konklusjon er at en slik mangel har liten eller ingen betydning for et salg.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 50.000 den 23.1.17, men dette ble ikke akseptert.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da salgsdokumentene opplyste at det var gulvvarme i hele boligen, noe som ikke var riktig. Kjøper var av den oppfatning at forholdet

var egnet til å innvirke på avtalen da varmekabler både hadde betydning for komfort og den totale strømmregningen.

Kjøper krevde prisavslag i henhold til utbedringskostnadene på kr 146.535 med tillegg av forsinkelsesrente fra 1.2.17.

Selskapet har anført at den uriktige opplysningen ikke har innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Selskapet har bl.a. vist til at det var installert Villavent/varmegjenvinning i leiligheten, og at det ifølge selger ble opplyst på visning at panelovn var eneste varmekilde i stuen. Videre har selskapet vist til meglervurderingen, hvor det fremkom at manglende gulvvarme hadde "*liten eller ingen betydning for et salg*", og at forholdet dermed ikke utgjorde noe verdiminus. Selskapet mente videre at et eventuelt krav om prisavslag måtte utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd, og ikke kunne settes høyere enn kr 50.000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selskapet erkjenner at salgsoppgavens opplysning om gulvvarme i flere rom er en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8, men mener at opplysningen ikke kan antas å ha virket inn på kjøpet. Nemnda vil bemerke at gulvvarme gjerne regnes som en mer attraktiv form for oppvarming enn andre varmekilder, og mener at en opplysning om gulvvarme i sin alminnelighet er egnet til å virke inn på kjøp av bolig. Selgeren har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet. Det foreligger ingen særlige omstendigheter som tilsier at opplysningen ikke har virket inn i denne saken. Feilopplysningen utgjør etter dette mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøperne har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Kostnader til etablering av gulvvarme i form av varmekabler i de aktuelle rommene er oppgitt til ca. kr 150.000. En rimeligere form for gulvvarme er varmefolie. Også en slik form for gulvvarme ville oppfylle opplysningen i salgsoppgaven. Det er ikke gitt opplysninger om hvor mye det ville koste å legge varmefolie i gulvene.

Ved utmålingen av kjøpers krav om prisavslag, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Bergsåker, Sogn, Skramstad, Olsen og van der Lagen-Larsen, bemerker at avhl. § 4-12 har to regler om utmåling av prisavslag. Etter første ledd fastsettes prisavslag med utgangspunkt i den verdiforringelsen som mangelen innebærer, mens annet ledd har en regel om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene. Regelen i annet ledd skal ifølge ordlyden anvendes med mindre noe annet blir "*godtgjort*". Ifølge Rt. 2000 s. 199 innebærer ordet "*godtgjort*" at det kreves mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt for å anvende første ledd fremfor annet ledd. Kravet til sannsynlighetsovervekt er ifølge dommen oppfylt dersom verdiforringelsen beløpsmessig atskiller seg klart fra utbedringskostnadene. Det følger videre av dommen at kravet kan være oppfylt selv om verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig. I denne saken må verdiforskjellen etter flertallets syn vurderes skjønnsmessig. Eiendomsmegleren som solgte boligen, har uttalt at opplysningen om gulvvarme i flere rom neppe har hatt betydning for kjøpesummen. Flertallet kan ikke legge stor vekt på denne uttalelsen, men finner ut fra sakens opplysninger for øvrig at verdireduksjonen vanskelig kan være i samme størrelsesorden som utbedringskostnadene på kr 150.000.

Selskapet har gitt klagerne et tilbud på kr 50.000 for den uriktige opplysningen. Flertallet finner at dette beløpet er passende som et skjønnsmessig uttrykk for verdireduksjonen, og tilkjenner kjøperne kr 50.000 i prisavslag. Tilbudet ble avgitt 23.1.17. Når kjøperne avviste tilbudet, kan de ikke kreve forsinkelsesrenter for den tiden som er gått. Det er heller ikke grunnlag for kjøpernes krav på erstatning.

Mindretallet, Asak Oftedahl og Sørli, har kommet til et annet resultat hva gjelder utmålingen av prisavslaget. Etter mindretallets syn er det ikke godtgjort at verdiforringelsen klart skiller seg fra utbedringskostnadene. I likhet med flertallet, er mindretallet av den oppfatning at det ikke er grunnlag for å legge stor vekt på uttalelsen fra eiendomsmegleren. Ved vurderingen av utbedringskostnadens størrelse må det tas utgangspunkt i rimeligste utbedringsmetode. Pristilbudet som er innhentet på kr 150.000 legger til grunn at det skal legges varmekabler. Slik mindretallet ser det vil legging av varmefolie være en billigere form for utbedring. Det er ikke innhentet pris på hva dette vil koste, men siden varmefolie ikke krever at det gjøres støpearbeider slik som ved varmekabler, legger mindretallet til grunn en skønnsmessig utbedringskostnad på kr 80.000. Både som følge av usikkerhet rundt faktisk verdiforringelse og at denne forringelsen må sees opp mot kostnadene med å legge varmefolie, er mindretallet av den oppfatning at det ikke er tilstrekkelig godtgjort at verdiforringelsen klart skiller seg fra utbedringskostnadene. Etter mindretallets syn bør derfor kjøperne tilkjennes prisavslag med kr 80.000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).