

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-106

12.2.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Uriktig opplysning om varmekabler på bad — innvirkning — avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet fra 1983 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 6.000.000 ved kontrakt datert 24.3.17. Det ble opplyst i salgsdokumentene at boligen hadde varmekabler i baderomsgulvet. Badet var godt vedlikehold, men ble gitt tilstandsgrad 2 på grunn av alder. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var varmekabler på badet. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Selskapet avviste kravet, og anførte at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, sett hen til boligens alder og påregnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 68.370, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av uriktig opplysning om varmekabler på bad, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er en leilighet oppført i 1983. I salgsprospektet ble det opplyst:

Varmekabler i gulv

...

Varmekabler bad

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk det:

Badet er originalt med vinylbelegg klemt til pvc-sluk. Godt vedlikeholdt alder tatt i betraktning.

...

VVS

Det er ikke registrert unormal slitasje på innredning. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. TG:2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6.000.000 ved kjøpekontrakt datert den 24.3.17. Overtakelse fant sted den 31.5.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det ikke var varmekabler på baderomsgulvet. Megler hadde ifølge kjøpers venninne bekreftet på visning at gulvet hadde varmekabler, og vist til en termostatt på utsiden av døren. Det viste seg at denne regulerte panelovn og ikke varmekabler. Kjøper innhentet bekreftelse fra RV AS på at det ikke lå varmekabler i gulvet og at utbedring kunne gjøres for kr 80.000 inkl. mva. Kjøper innhentet også pristilbud fra RR som estimerte utbedringskostnaden til kr 68.370 inkl. mva.

Selger hadde ikke bodd i leiligheten da denne ble solgt med grunnlag i vergefullmakt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-8. Det ble opplyst i salgsdokumentene at badet hadde varmekabler, hvilket viste seg å ikke være riktig. Foruten kjøpers subjektive forutsetninger hva gjaldt viktigheten av varmekabler, var opplysningen også noe som vektlegges av kjøpere i alminnelighet. Utbedringskostnadenes størrelse tilsa også etter kjøpers syn at feilen var egnet til å innvirke på kjøpet.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrente fra den 3.7.17.

Selskapet har avvist at forholdet har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd, all den tid kostnadene til varmekabler var begrenset, samt at det forelå opplysninger av større betydning for avtaleinngåelsen i salgsdokumentasjonen. Beskrivelsen av tilstandsgrad tilsa at det var påregnelig for kjøper å utbedre badet som måtte antas å være fra byggeåret, 1983. Kostnaden til varmekablene isolert sett måtte følgelig være begrensede og var derfor ikke egnet til å innvirke på avtalen.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper fikk medhold, jf. bl.a. FinKN-2015-460 og FinKN-2014-006.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er uomtvistet at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det var varmekabler på badet, noe som etter kjøpet viste seg ikke å være tilfellet. Det er følgelig gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, og spørsmålet er om den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Det er etter retts- og nemndspraksis selgeren som har bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på kjøpet. Nemnda er enig med sekretariatet i at denne bevisbyrden ikke er oppfylt, og fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Selskapet har anført at kostnadene til selve varmekablene må være begrensede, og at det er påregnelig med vedlikehold som i hovedsak utgjør kjøpers krav om prisavslag. Vi bemerker at kjøper har innhentet to pristilbud og aksepterer utbedring i henhold til det rimeligste forslaget på kr 68.370. Tilbudet innebærer etter vårt syn et rimelig utbedringsforslag. Selgersiden har heller ikke imøtegått tilbudet utover å anføre at kostnaden er for høy.

Avslutningsvis bemerker vi at det er selskapet som har bevisbyrden for at et forhold ikke har innvirket. Vi kan ikke se at selskapet oppfyller bevisbyrden, og legger til grunn at opplysning om varmekabler er egnet til å innvirke på avtalen for den alminnelige kjøper. Dette gjelder selv om badets alder isolert sett nærmer seg utgått levetid.

Sekretariatet fant etter dette at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon, da denne også er dekkende for nemndas syn på saken.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er oppgitt til kr 68.370. Slik nemnda ser det, hadde ikke kjøper grunnlag for annen forventning enn at varmekablene var fra byggeåret — altså fra 1983. Utbedringen vil følgelig innebære en klar standardforbedring for kjøperen. Ved utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd må det gjøres fradrag for denne standardforbedringen. Nemnda ser det slik at fradraget bør være omkring 70 %, og kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 20.000. Kjøper har i brev av 3.7.17 også krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med reglene i forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).