

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-255

13.4.2018

AmTrust Europe Limited

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

Varmepumpe — tilbakeholdt opplysninger om tidligere problemer? — avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Enebolig i Målselv kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 3 600 000 ved kjøpekontrakt 29.9.16. I salgsoppgaven var det opplyst at boligen hadde "*luft til vann varmepumpe*", og vannbåren varme til alle gulv unntatt ett soverom. Det ble ikke gitt negative opplysninger om varmeanlegget ved salget. Kjøper flyttet inn i boligen 7.10.16, og det ble etter kort tid oppdaget feilkoder fra varmepumpen. Etter nærmere undersøkelser ble det avklart at varmepumpen måtte byttes, og kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om tidligere problemer med varmepumpen. Selskapet avslo kravet og viste til at forholdene var ukjent for selger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 156 850

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap. Det er anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum som følge av defekt varmepumpe.

Den aktuelle eneboligen er oppført i 2007, og ble omtalt som "*svært attraktiv*". I prospektet under pkt. "*Fyring*" var det opplyst:

Luft til vann varmepumpe med 300 ltr. varmtvannsbereder. Det er vannbårenvarme til alle gulv unntatt soverom i 1. etg.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger bodd i boligen siden byggeåret, og det ble ikke opplyst om problemer med varmepumpa. For øvrig var det ikke gitt negative opplysninger om varmeanlegget i salgsoppgaven.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 29.9.16. Kjøpesummen var kr 3 600 000.

Kort tid før innflytting ga selger beskjed om at begge baderomsgulvene var kalde da batteriene i termostatene var defekte. Kjøper flyttet inn fredag 7.10.16, og samme helg ble det oppdaget feilkoder fra varmepumpen. Rørlegger B som var engasjert av selger, utbedret gulvvarmen og foretok en kontroll av varmepumpen. Etter befaringene utarbeidet rørlegger B en kontrollrapport hvor det bl.a. fremgikk at det måtte skiftes batteri i termostater, merking av kurser/termostater stemte ikke overens, og det var tomt for væske i varmtvannskrets.

Det fortsatte å komme feilkoder fra anlegget. Kjøper engasjerte S, som i e-post 16.3.17 opplyste følgende:

Har snakket med en av de som jobbet hos rørlegger som monterte varmepumpen hos dere. Etter det han forteller så har det vært problemer med denne pumpen over lengre tid. Som skrevet i forrige mail viser feil symptomene til pumpen en del alvorlige feil som gjør at vi ikke ønsker og prøve på en reparasjon. Dette pga prisen vil bli for høy i forhold til å kjøpe ny pumpe og at vi dessverre ikke kan garantere for resultatet. Dette

er en konklusjon jeg nå ser som riktig etter å ha snakket med rørlegger. Da denne pumpen ikke er å få tak i lengre sender jeg deg pris på tilsvarende fra annen produsent.

S ga pristilbud på ny varmepumpe på kr 156 850.

I e-post av 8.3.17 og 4.4.17 til selskapet opplyste selger bl.a.:

Det stemmer at vi har hatt start problem med varmepumpen når den ble installert da vi flyttet inn i 2007. Vi fikk etterhvert installert et display på vaskerommet som vi kunne styre varmepumpen innenfra vist det skulle skje noen med den. Vi fikk da videre beskjed hos selger av pumpen at vi skulle bare skulle trykke på start vist den stoppet. Det er en 10 kw el-kasett innebygd i varmtvannsberederen som tar over vist ikke pumpen klarer å levere det som følerene inn forlanger av varme så vi har ikke merket noe varmetap inne vist den har stoppet. Vi har fulgt opp service av pumpen med gjennomgang annet hvert år og senest våren 2015. Selger av pumpen gikk konkurs vinter 2015 så jeg bestilte en EKSTRA gjennomgang av varmeanlegget sen høsten 2016 av et annet firma siden vi skulle selge huset, fikk da fikset de trådløse følerne på begge bad da disse sluttet å virke for et par år siden.(vi stilte varmen manuelt til badene fra vann skapet) Hvor kjøper har fått informasjon om at jeg har sittet ute å tint pumpen vet jeg ikke, det som jeg har måtte gjøre EN gang er at jeg måtte fjerne is under den pga kondens, jeg hadde bygget for tett gulv under pumpehuset så jeg måtte komme til for å rive litt av gulvet bort så kondens vannet rant rett på bakken. Ang lekkasje på vaskerom vet jeg ikke hva dette er, det kommer en slange ned på vegg bak varmtvannsbereder som går rett ned i en kanne, dette er noe selger av anlegget har ordnet å har vert der siden 2007 og som jeg har forstått må være sånt. Noen annen lekkasje vet jeg ikke om. Når det gjelder ROT i vann skap så vet jeg at dem rotet litt nede i kjelleren med diverse kurser, men tenkte ikke på dette når vi skulle selge da vi sjelden/aldri stilte på følerne, oppe tror jeg med sikkerhet at kursene stemmer. Jeg BEKLAGER sterkt at jeg ikke har krysset dette av i egenerklærings skjemaet, og grunnen for dette er at dette ikke har hvert noe stort problem for oss.

...

Hei, ja pumpen fungerte som den skulle da vi solgte huset.

I forbindelse med behandlingen av kjøpers klage fremla selskapet en tilleggsuttalelser fra selger av 27.2.18 og 1.3.18 hvor det bl.a. fremgikk:

Jeg må bare vise til tidligere svar ang denne saken og holder på min forklaring at vi hadde problem med varmepumpen i begynnelsen av tiden fra 2006/2007 da den ble innstallert. Videre som sakt så fikk vi koblet et display på vaskerommet som vi skulle holde kontroll på pumpen med og dette fungerte veldig bra for oss da. Vi betale 52000,- for varmepumpen når vi kjøpte den ny fra X A/S og totalt ca 200 000 for alt inkl varme i gulv i alle rom/trådløse termostater/rørarbeid og en 300 liter varmtvannsbereder som ga varme til huset.

...

Vist jeg klarer å huske tilbake så stoppet den 1-2 ganger så da fikk vi X A/S å komme å sette opp et display på vaskerommet så vi hadde kontroll selv derifra.

...

Grunnen at vi fikk montert kontroll panelet på vaskerommet var at vi skulle holde oppsikt med varmepumpen innenfra. Kan ikke huske at vi hadde noen problem de senere årene før vi solgte huset.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da det er tilbakeholdt og gitt uriktige opplysninger om varmeanlegget. Kjøper har fremmet krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 156 850, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist kjøpers krav og vist til at selger ikke har opplysningsplikt om at varmepumpa stoppet 1-2 ganger i 2006/2007, og at en evt. opplysningssvikt uansett ikke har virket inn på kjøpsavtalen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har for det første anført at det ved salget er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger om eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. I nemndspraksis er det fremholdt at det må foreligge konkrete holdepunkter for å kunne legge til grunn at kunnskapskravet i avhl. § 3-7 er oppfylt.

Felles for begge bestemmelser er at en må kunne gå ut ifra at opplysningssvikten har virket inn på avtalen.

Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig, og dens vurderinger må følgelig basere seg på sakens dokumenter. Slik nemnda ser det, kan det fremstå som påfallende at kjøper erfarte problemer med varmepumpen ganske umiddelbart etter overtakelse av boligen. Videre taler opplysninger i e-post av 16.3.17 fra varmepumpereparatøren for at det har vært problemer med varmepumpen i lengre tid. Informasjonen i e-posten bygger imidlertid på opplysninger fra en tredjeperson som skal ha arbeidet hos den som monterte varmepumpen, og ikke vedkommende som har forfattet e-posten. Selger har fastholdt hele tiden at han hadde problemer med varmepumpen kort tid etter installeringen i 2006/2007, men at varmepumpen har fungert tilfredsstillende etter dette. Han har fulgt opp service jevnlig, og i 2016 ble de trådløse følerne på badene reparert da disse hadde sluttet å virke. Slik saken er forelagt nemnda, er den etter en helhetsvurdering kommet til at det ikke er godtgjort at kunnskapskravet er oppfylt. I denne forbindelse bemerker nemnda at den ikke kan se at det kan legges til grunn at tidligere reparasjon av varmepumpeanlegget ikke var vellykket, eller at disse innebar at det var en risiko for fremtidige problemer. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. § 3-8. Nemnda har ikke funnet grunn til å ta stilling til om det er gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet. Slik saken ligger an, kan nemnda ikke se at en eventuell uriktig opplysning har virket inn på avtalen.

Kjøper har også påberopt seg at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. For at det skal foreligge mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum kreves at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A. Vesentlighetskravet har et kvantitativt og et kvalitativt element. Når det gjelder det kvantitative elementet uttalte Høyesterett i Rt. 2010 s. 103 at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen er at utbedringskostnadene for de aktuelle feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. Kjøper har innhentet et pristilbud som viser at utbedringskostnadene er kr 156 850, noe som utgjør 4,4 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at varmepumpeanlegget måtte forventes å være fra byggeåret (2007). Det var følgelig på kjøpstidspunktet påregnelig med utgifter til vedlikehold og utbedring av anlegget. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, der det særlig er lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse og varmepumpeanleggets alder, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).