

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-321

16.5.2018

Protector Forsikring ASA

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

Svikt i varmekabler i kjellerstue – innvirket? – avhl. § 3-7.

Enebolig i Bodø oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 5 350 000 ved kjøpekontrakt 2.12.16. Ved salget ble det opplyst at deler av kjellerstuen hadde varmekabler. Kjellerstuen var delt med både parkett og fliser, og det var varmekabler i den flislagte delen. Etter overtakelse oppdaget kjøper svikt i varmekablene. Fagkyndig ble engasjert og det ble funnet brudd i kablene. På forespørsel opplyste selger at deler av varmekablene hadde fungert i hans eiertid, men at den innerste delen av gulvet var kaldt. Slik hadde det vært siden selger kjøpte boligen i 2004. Kjøper anførte at det forelå en opplysningsmangel og fremsatte krav om dekning av utbedringskostnadene. Selskapet avviste kravet og viste bl.a. til at opplysningssvikten ikke var egnet til å innvirke på den aktuelle kjøpsavtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 105 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som følge av svikt i varmekablene i boligens kjellerstue, jf. avhl. § 3-7.

Boligen ble oppført i 1980. I prospektet var det opplyst:

(...) kjellerstue med varme i gulv og vedfyring

I verditaksten ble det opplyst:

Varmekabler på vaskerom og badgolv, kjøkken samt deler av kjellerstue.

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 2.12.16. Kjøpesum var kr 5 350 000. Overtakelse fant sted den 26.4.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt i varmekablene i kjellerstuen. Fra e-postkorrespondanse mellom kjøper og selger i juni 2017 hitsettes:

Som jeg nevnte når du var innom oss (ca) den 15 mai, har vi oppdaget etter overtakelsen av huset at noe er feil med varmekablene i kjellerstua. Du fortalte da noe om hvor feilen ligger/ hvilke del av gulvet kablene ikke fungerer. Mener du sa at kablene kunn fungerte ytterst?. Setter stor pris på tilbakemelding, da dette vil hjelpe oss i feilrettingen og gjøre reparasjon av kablene på letteste måte.

...

Hei!

Vi har bare brukt den av og på knappen, ikke den med tallene på veggen. Da var det varme i den flisene som var nærmest tregulvet.

Kjøper engasjerte elektriker W. for å undersøke forholdene nærmere. Ifølge W. var det brudd i varmegulvet, og ny varmefolie ville beløpe seg til kr 32 250 inkl. mva. I tillegg ville det tilkomme

bygningsmessige arbeider. Det ble innhentet prisoverslag fra J Bygg. Ifølge kjøper ville samlede kostnader beløpe seg til ca. kr 147 000.

Selskapet gjenga selgers forklaring i saken:

Selger har forklart at det var kjent at den innerste delen av gulvet i kjellerstua var kaldt. Sånn hadde det vært siden de selv kjøpte boligen i 2004, og selger reklamerte ikke selv over forholdet. Selger mener dette ble formidlet til kjøper da de var innom huset for å avklare med selger hvilket inventar kjøper ønsket å overta. Selger er imidlertid noe usikker på om dette var før eller etter at partene ble avtalerettslig bundet.

...

Selger har forklart at gulvvarmen fungerte i deler av kjellerstua. Den innerste delen av gulvet var kaldt, men ifølge selger gjaldt ikke dette hele gulvet. Deler av gulvvarmen har fungert i selgers eiertid. Slik har det vært siden selger selv kjøpte huset i 2004.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det er vist til at selger har tilbakeholdt opplysninger om svikt i varmekablene, og at opplysningen er egnet til å virke inn på kjøpsavtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 105 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet har avvist mangelskravet. Det er i all hovedsak vist til at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet kom til at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt og at det dermed ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2017-543. Sekretariatet la særlig vekt på at opplysningssvikten var av begrenset betydning og omfang, og at varmekablenes alder tilsa at det i nær fremtid uansett var påregnelig med oppgraderinger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom kjøper ikke har fått opplysninger om eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få, forutsatt at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Videre er det et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at det har virket inn på avtalen at opplysningene ikke ble gitt.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var svikt i varmekablene i kjellerstuen. I salgsprospektet var det opplyst at det er varmekabler i kjellerstuen, mens det i verdi- og lånetaksten fremgikk at det kun er varmekabler "*i deler av kjellerstue*". Det kan følgelig reises spørsmål om det ved salget rent faktisk ble gitt opplysninger om at ikke hele gulvet i kjellerstuen hadde varmekabler, jf. også avhl. § 3-10.

Nemnda tar ikke endelig stilling til dette spørsmålet, da den uansett finner at en eventuell mangelfull opplysning ikke har virket inn på avtalen. Salgsdokumentasjonen gir ingen informasjon om varmekablenes alder, og kjøpers forventning er følgelig at varmekablene er fra boligens byggeår (1980). Basert på alder alene måtte en utbedring allerede på salgstidspunktet, eller i nær fremtid, fremstå som påregnelig for kjøper. Nemnda viser også til at verdi- og lånetaksten ga uttrykk for at kun deler av gulvet i kjellerstuen hadde varmekabler. Saksbehandlingen for nemnda er skriftlig. Basert på sakens dokumenter er det noe uklart hvor stor del av kjellergulvet kjøper kunne forvente gulvvarme, og hvor stort avvik den eventuelle opplysningssvikten rent faktisk utgjør fra det forventbare. Etter en konkret helhetsvurdering er nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, og at det følgelig ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

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), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant), og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).