

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-354

1.6.2018

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om 41 år gamle varmekabler – innvirkning – avhl. § 3-8.

En leilighet fra 1976 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 195 687 ved kjøpekontrakt datert den 27.4.17. Det ble opplyst at det var varmekabler på badet, samt gitt risikopplysninger om blant annet et generelt behov for vedlikehold og oppgraderinger, og badet ble vurdert til TG 2. Kjøper oppdaget etter overtakelse at badet ikke hadde annen oppvarming enn en stråleovn på veggen. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget som hadde innvirket på avtalen. Selskapet avviste kravet, og viste til at boligen var solgt som et dødsbo, og at som en følge av alder og øvrige risikopplysninger var ikke forholdet egnet til å innvirke på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG utbedringskostnader kr 141 030, takstrapport kr 1 125.

Saksfremstilling

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

Eiendommen er en leilighet oppført i 1976. Boligen var solgt som et dødsbo og ble markedsført som et oppussingsobjekt med eldre standard og oppgraderingsbehov.

Salgsoppgaven opplyste under punktet "*oppvarming:*"

Hovedsakelig elektrisk. Varmekabler på bad.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst om følgende:

Leiligheten holder en normalt god standard etter byggeår, men bør påregnes noe arbeider ifht vedlikehold/oppgradering.

Badet ble i tilstandsrapporten gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Varme i gulv.

...

Gulvbelegg buler opp ved sluk, dette kan være tegn på utett tettesjikt. Badet har eldre støpejernsluk, ved eldre støpejernsluk er det fare for lekkasje rundt sluk. Det er strenge dokumentasjonskrav for å få tilstandsgrad 1. (..) TG 2 settes grunnet ovennevnte og mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg og tettesjikt er oppbrukt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,3 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 195 687 ved kjøpekontrakt datert den 27.4.17. Overtakelse fant sted den 22.5.17.

Kjøper oppdaget etter å ha flyttet inn at det på badet kun var en stråleovn på veggen som var varmekilde. Kjøper innhentet uttalelse fra T. AS hvor det fremgikk at:

Vår montør IAS har konstatert at det ikke kan være montert varme i gulvet. Det er ingen bryter eller termostat eller annen styring/kabling som tilsier at det er varme montert i gulvet.

Etter dette fikk kjøper estimert utbedringskostnader for renovering av badet til mellom kr 141 030 og kr 267 135 inkl. mva. av OG AS og ES AS. Det var ifølge rapportene ikke mulig å utbedre feilen lokalt uten en fullstendig rehabilitering av badet.

Kjøper har anført at det ble gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8, i det salgsdokumentene opplyste at badet hadde varmekabler. Kjøper har trukket frem at utbedringskostnadene var svært høye og når det verken var varmekabler eller elektrisk kabling fra sikringsskapet til badegulvet var forholdet egentlig til å innvirke på avtalen.

Kjøper har krevd prisavslag oppad begrenset til kr 141 030 for utbedring av varmekablene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd samt erstatning for takstrappport på kr 1 125, jf. avhl. § 4-14. I tillegg kreves forsinkelsesrente fra 29.9.17.

Selskapet har anført at forholdet ikke hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Boligen var av en alder hvor levetiden var utgått for en rekke komponenter, deriblant varmekablene. Utgifter til utbedring av det elektriske anlegget måtte følgelig være påregnelig. I tillegg til alder var det gitt risikoopplysninger hva gjaldt boligens stand som ytterligere tilsa at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt.

Sekretariatets avgjørelse

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet konkluderte med at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, på grunn av boligens alder og risikoopplysninger ved salget, jf. bl.a. FinKN-2011-421, FinKN-2013-312 og FinKN-2017-543.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at det var varmekabler på badet, noe kjøper etter overtakelsen oppdaget at ikke var tilfellet. Det var følgelig gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, noe også selskapet synes å ha erkjent, og spørsmålet er om den uriktige opplysningen har virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 annet ledd. Bevisbyrden for at den uriktige opplysningen ikke har virket inn på avtalen, tilligger selgeren.

Med mindre annet er opplyst, må kjøper legge til grunn at varmekablene er fra boligens byggeår (1976). Slik nemnda ser det, var kjøpers berettigede forventning ut fra det totale opplysningsbildet ved salget at varmekablene ikke var nyere enn boligens byggeår. Selv om badet visuelt fremsto som å være pusset opp etter dette, gir ikke det visuelle inntrykket ut fra det totale opplysningsbildet kjøper forventning om at det samtidig er lagt nye varmekabler. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var gitt risikoopplysninger om tettesjiktet og sluket på badet. Det var på dette punktet gitt tilstandsgrad 2. Videre var boligen markedsført som et oppussingsobjekt, og det var opplyst at oppgraderinger måtte påregnes da de fleste overflater er fra byggeår. Slik nemnda ser det måtte kjøperen ut fra det totale opplysningsbildet være forberedt på at badet måtte oppgraderes, og at dette i så fall også måtte omfatte gulvvarmen, herunder kabling fra badegulvet til sikringsskapet. I lys av dette kan ikke nemnda se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Foranlediget av kjøpers kommentarer til sekretariatets avgjørelse om at leiligheten er en borettslagsleilighet, bemerker nemnda at den ikke kan se at det forhold at leiligheten er en borettslagsleilighet kan medføre en annen vurdering av mangelsspørsmålet slik denne saken ligger an.

Nemnda kan for øvrig heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og det vises i denne forbindelse særlig til at leiligheten ble solgt fra et dødsbo samt innvirkningsvurderingen over. Kjøper har for nemnda ikke påberopt at det 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), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).