

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-733

17.10.2018

Protector Forsikring ASA

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

Lav effekt ved varmekabler – innvirkningsvilkåret – avhl. § 3-7.

Et rekkehus fra 1956 i Stavanger kommune ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper 1.2.18. I salgsprospektet ble det opplyst om bad fra 2000 med varmekabler. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmekablene hadde svært liten effekt. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at den manglende opplysningen ikke kunne ha virket inn på kjøpet. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 10 387, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av svake varmekabler, jf. avhl. § 3-7.

Boligen ble oppført i 1956.

Det ble opplyst om varmekabler på badet i salgsprospektet.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at badet var etablert i 2000. Badet ble vurdert til tilstandsgrad 2, med følgende kommentar:

Badet har redusert teknisk-/økonomisk restverdi pga alder, 17 år.

Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste om en spekk i vinylvegg som var fikset av forrige eier.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.17, og overtatt av kjøper 1.2.18.

Kjøper oppdaget like etter overtakelsen at varmekablene på badet hadde lav effekt. Ifølge kjøper, ga varmekablene i praksis tilnærmet null varme.

Kjøper har fremlagt en e-post fra firma M. hvor kostnadene ved lokal utbedring av varmekablene ble anslått til kr 10 837 inkl. mva.

Ifølge selskapet, har selger forklart at varmekablene alltid har vært svake, men at selger ikke har oppfattet dette som et problem. Selger har forklart at det ble opplyst om varmekablene ved en befaring i boligen etter budaksept.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at selger kjente til at varmekablene hadde lav effekt, og har bestridt at selger opplyste om forholdet muntlig.

Det er fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 10 837, samt forsinkelsesrente fra 12.4.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak vist til at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1, og at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Effekten av varmekablene må anses som tilfredsstillende på et eldre bad, og sett i lys av de beskjedne utbedringskostnadene er det sannsynliggjort at opplysningene ikke ville ha virket inn på kjøpet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet la til grunn at det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at nemnda i tidligere avgjørelser hadde kommet til at dårlig fungerende varmekabler utgjorde en mangel etter bestemmelsen, selv om varmekablene var 20-35 år gamle, jf. FinKN-2014-006, FinKN-2014-007, FinKN-2015-460, FinKN-2016-241 og FinKN-2018-106.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger mangel etter avhl. § 3-7 ved at selger unnlot å opplyse om at varmekablene på badet hadde lav effekt.

Det er på det rene at selger var kjent med at varmekablene hadde redusert effekt. Det videre på det rene at salgsoppgaven omtalte at badet hadde varmekabler, uten at det ble opplyst eller tatt forbehold om at disse ikke fungerte på ordinær måte. Nemnda er riktignok, som sekretariatet, noe i tvil om hvor redusert effekten i varmekablene er. Selgers og kjøpers opplysninger på dette punktet er ikke helt entydige. Nemnda anser det likevel sannsynliggjort at varmekablene ikke avgir så mye varme som må kunne forventes når det reservasjonsløst er opplyst at badet har varmekabler. Det anses derfor i utgangspunktet å foreligge tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Nemnda har imidlertid vært mer i tvil om opplysningen ville ha "*verka inn*" på avtalen om den hadde blitt gitt. Det rettslige utgangspunkt for denne vurderingen er bl.a. omtalt i FinKN-2011-422, en sak som også gjaldt mangel knyttet til varmekabler:

Det følger av retts- og nemndspraksis at det er selgeren som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på kjøpet, jf. særlig Rt. 2003 s. 612 Arealsviktdommen. At selgeren har bevisbyrden, betyr at en uriktig opplysning i utgangspunktet utgjør mangel. Det er viktig å holde fast ved dette utgangspunktet ved vurderingen. Samtidig er det slik at det kan finnes omstendigheter som gjør det lite sannsynlig at opplysningen har virket inn på kjøpet. Det er særlig to forhold som her kan komme inn. Det ene er at opplysningens betydning for enkjøpsbeslutning påvirkes av andre opplysninger i salgsdokumentasjon, enten slik at det finnes andre opplysninger som indikerer at den første opplysningen må være feil (jf. Rt. 2005 s. 1281 Baderomdommen), eller slik at andre opplysninger – herunder opplysning om alder – viser at det i alle tilfelle må påregnes en utbedring av den delen av boligen som opplysningen gjelder. Det andre er at den uriktige opplysningen gjelder et forhold av så liten økonomisk betydning at det av den grunn er usannsynlig at den kan ha virket inn på kjøpsbeslutningen. Det skal likevel mye til for at liten økonomisk betydning i seg selv innebærer at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt.

Den sentrale uttalelse i Arealsvikt-dommen, Rt. 2003 s. 612, som det her vises til, er å finne i avsnitt 42:

Spørsmålet blir altså om en opplysning generelt sett må antas egnet til å motivere. Jeg er enig i dette syn, som etter min mening også bevismessig har gode grunner for seg. Når det så legges til at det er selger som har bevisbyrden for at avtalen ville vært inngått på samme vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp.nr.66 (1990–1991) side 91 annen spalte, vil det normalt (være) avgjørende at kjøper generelt tillegger et bestemt forhold vekt i kjøpsbeslutningen. Med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.

Utgangspunktet er altså at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. Lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende – selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen.

Den aktuelle opplysningen dreier seg om redusert effekt i varmekablene. Dette skiller seg fra en situasjon der varmekablene enten ikke virker i det hele tatt, eller varmekablene er lagt slik at deler av gulvet ikke dekkes av kablene. Opplysningene om at badet har varmekabler ble videre gitt parallelt med at badet i tilstandsrapporten ble gitt TG 2, samt at badet var fra 2000. Som påpekt i FinKN-2011-422 vil det nettopp kunne være et moment at andre opplysninger – herunder opplysning om alder – viser at det i alle tilfeller må påregnes en utbedring av den delen av boligen som opplysningen gjelder. Normal levetid for et bad er 15-25 år. De samlede opplysningene for badet ga en klar indikasjon på at også varmekablene var eldre, med en begrenset levetid. Utbedring av badet, inkludert varmekablene, om ikke altfor lenge var påregnelig. Det samlede opplysningsbildet for badet, sett i sammenheng med feilens art og den lave utbedringskostnaden, innebærer etter nemndas oppfatning at opplysningene ikke kan sies å ha virket inn. Under noe tvil har nemnda derfor kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7 for den reduserte effekten i varmekablene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (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 Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).