

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-832

16.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved varmekabler på terrasse – muntlige opplysninger – avhl. § 3-7.

En leilighet fra 1963 i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill., og overtatt av kjøper 9.5.16. I verditaksten ble det opplyst om terrasse tekket med skiferheller. Det fremgikk ikke av salgsdokumentene at terrassen hadde varmekabler. Nesten to år etter overtakelsen reklamerte kjøper over at varmekablene på terrassen ikke fungerte. Kjøper anførte bl.a. at selger og megler opplyste muntlig på visning at det var varmekabler på terrassen. Selger opplyste til selskapet at det ikke ble opplyst om varmekabler på terrassen. Selskapet avslo kjøpers krav om prisavslag under henvisning til at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på til sammen kr 286 887.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 5-roms leilighet oppført i 1963. I verdi- og lånetaksten ble bl.a. følgende opplyst under overskriften "*konstruksjoner og innvendige forhold*":

Trapper og ramper

(...) Utvendig trapp til inngangsparti tekket med skiferheller.

Balkonger, terrasser ol.

Overbygget terrasse tekket med skiferfeller. Markise. Stikk og belysning. Overbygget del med innfelt downlights i himling.

...

Varme, generelt

Elektrisk, varmekabler i hall, hovedsoverom og på badetrom.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2004. Om det elektriske, svarte selger benektende på spørsmål om kjennskap til mangler eller utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 14,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.4.16, og overtatt av kjøper 9.5.16.

Kjøper fremsatte en reklamasjon overfor selskapet 23.2.18 etter å ha avdekket at varmekablene på terrassen ikke fungerte.

Selger ga følgende tilbakemelding til selskapet den 9.4.18:

Jeg viser til salgsprospekt og takst som er grunnlag for aksept av bud på eiendommen (...). Vi har ikke beskrevet varmekabler i terasse, ei heller solgt in til kjøper at det finnes varmekabler i terasse.

Kjøper fikk et elektrikerfirma til å vurdere forholdet. Det siteres fra e-post datert 6.2.18:

Etter feilsøking og gjennomgang hos deg, ble det påvist brudd og jordfeil på alle varmekabler (4 stk), på eksisterende anlegg. I tillegg er det jordfeil på tilførselskabel til armaturer i trapp. Det understrekes at det kan gjøres forsøk på feilretting, men at det anbefales å etablere nytt snøsmelteanlegg, da det foreligger risiko mht reparasjon.

Kjøper fremla et pristilbud fra elektrikerfirmaet på kr 88 075 for etablering av nytt varmekabelanlegg. Det ble også innhentet et pristilbud fra et entreprenørfirma for legging av skifer på til kr 198 813.

Kjøper har lagt frem en skriftlig uttalelse datert 13.4.18 hvor en nabo beskrev at selger *"i flere år hadde hatt problemer med varmekablene i inngangspartiet og trappene i leiligheten."*

Kjøper fremla også en e-post fra megleren som gjennomførte salget hvor det fremgikk at megleren ikke kunne huske å ha solgt inn varmekabler i uteområdet på visning, men at han kunne ta feil.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har holdt tilbake opplysninger om at varmekablene på terrassen ikke fungerte, og det forelå dermed en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte at både megler og selger hadde forklart før salget at det var varmekabler på terrassen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at manglende opplysning om at det ikke var varmekabler på terrassen ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7, jf. FinKN-2017-543.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, eventuelt avhl. § 3-8, grunnet feil ved varmekabler på terasse. Det er på det rene at det i den skriftlige salgsdokumentasjonen som var utarbeidet i forbindelse med salget, ikke var opplyst om at det var varmekabler på terrassen.

Fra sekretariatets avgjørelse siteres:

Slik sekretariatet forstår selger sin tilbakemelding til selskapet, var de kjent med at varmekablene på terrassen ikke fungerte, og at dette var bakgrunnen for at det ikke ble opplyst om varmekabler på terrassen i salgsdokumentasjonen. Sekretariatet viser i den forbindelse til FinKN-2017-543, hvor nemnda uttalte:

"Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst at boligen hadde varmekabler i entreen, og kjøper hadde ut fra dette ingen forventning om at det var varmekabler i entreen. Det forhold at det var termostatbryter på entreveggen samt at varmekablene ikke fungerte, er etter nemndas syn – i lys av salgsdokumentasjonen – ikke en omstendighet ved boligen som kjøperen hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Uansett kan ikke nemnda se at en eventuell manglende opplysning på dette punktet har innvirket på kjøpsavtalen. Det vises til at det i salgsdokumentasjonen ikke var opplyst at det var varmekabler i entreen. Videre var en eventuell forventning til varmekablene fra kjøpers side, begrenset til at disse var fra boligens byggeår (1979). Det var i tilfelle påregnelig for kjøper med utgifter til utbedring av varmekablene innen forholdsvis kort tid."

Sekretariatet har på den bakgrunn kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sett hen til varmekablenes alder og påregnelige utbedringsbehov, sammenholdt med at det tok nesten to år før forholdet blir avdekket, kan det tyde på at avviket har en begrenset betydning. Etter vårt syn er det dermed mindre sannsynlig at en opplysningssvikt ville hatt betydning ved inngåelsen av den aktuelle kjøpsavtalen. Vi kan dermed heller ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Nemnda viser til sekretariatets drøftelse og konklusjon, og kan slutte seg til disse. Etter nemndas syn er det ikke gitt ufullstendige opplysninger i salgsdokumentasjonen. Det var ikke opplyst om at det var varmekabler på terrassen, og kjøper hadde etter dette ingen beskyttelsesverdig forventning om at det skulle være fungerende varmekabler på terrassen. Og uansett om det legges til grunn at det er gitt en ufullstendig eller uriktig opplysning ved salget, er nemnda enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Nemnda har merket seg at kjøper har anført at selger og megler opplyste muntlig at det var varmekabler på terrassen. Nemnda viser til at dens saksbehandling er skriftlig. Nemndas vurdering av saken må følgelig skje på grunnlag av sakens dokumenter. Videre er det kjøper som har bevisbyrden for at kjøper ble gitt slike muntlige opplysninger av selger og/eller megler ved salget. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke grunnlag for å legge til grunn at kjøper muntlig ble gitt opplysninger av selger og/eller megler om at det var varmekabler på terrassen. Selger har i forbindelse med behandlingen av saken for Finansklagenemnda opplyst at han var kjent med at varmekablene ikke fungerte, og han valgte derfor å selge boligen uten opplysninger om varmekabler. Megler har opplyst at han ikke kan huske hvorvidt det muntlig ble gitt opplysninger om varmekabler på terrassen eller ikke.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda finner etter dette ikke grunn til å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).