

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-837

16.11.2018

Protector Forsikring ASA

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

Defekte varmekabler – uriktig opplysning? – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En 2-roms andelsleilighet i et bygg fra 1977 i Oslo ble solgt "som den er" for kr 2,415 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 310 000. Da kjøper satte på varmekablene på badet noe tid etter overtakelsen, kom det ingen varme i gulvet. Det viste seg at ledningen fra termostaten til kablene var blitt kuttet av i tillegg til at det var brudd på kablene i selve gulvet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte mangel som en følge av opplysningssvikt. Selskapet avviste ansvar, og viste til at det ikke var uriktig at badet hadde varmekabler. Videre viste selskapet til at selger aldri hadde hatt behov for å bruke varmekablene, og derfor ikke kjente til at disse ikke fungerte. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på kr 56 338 samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 2-roms andelsleilighet oppført i 1977.

I prospektet ble leiligheten omtalt som lys og romslig. Leiligheten inneholdt blant annet et bad som ble skrevet som romslig. Det ble ikke gitt opplysning om at det var varmekabler på badet. Prisantydning var kr 2,5 mill. i tillegg til andel fellesgjeld på kr 310 000.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2013. Selger svarte "nei" både på spørsmål om kjennskap til feil på badet og på spørsmål om feil ved det elektriske anlegget.

I forbindelse med salget, ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det fremgikk at boligen var normalt vedlikeholdt, alder tatt i betraktning. Om badet, ble det opplyst at dette var blitt pusset opp i 2005 med nye fliser. Både gulv og vegger på badet fikk tilstandsgrad 2, med følgende beskrivelse:

Keramiske fliser med varmekabler.

...

Ukjent tettesjikt/membran på gulv. Ingen fuktindikasjon ved søk med fuktindikator på befaringsstidspunktet. Gulv i våtrom har en teknisk levetid på 10-40 år, alt etter hvilken type materialvalg (ref. levetidsbetraktninger). Må på sikt påregnes oppgradering til dagens krav.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og levetidbetraktninger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,415 mill. med tillegg av andel fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert den 17.7.17, og overtatt av kjøper den 1.9.17.

Da kjøper satte på varmekablene på badet noe tid etter overtakelsen, kom det ingen varme i gulvet. Kjøper kontaktet borettslagets forsikring og takstmann G. ble sendt på befaring den 3.1.18. Ifølge skaderapport datert samme dag, var årsaken til manglende varme at ledningen fra termostaten til kablene var blitt kuttet vekk i tillegg til at det var brudd på kablene i selve gulvet. Varmekablene var trolig fra 1980-tallet og lå under et gammelt vinylbelegg som fungerte som membran. Nye kabler kunne legges ved å bygge et lavtbyggende gulv oppå eksisterende gulv til en estimert kostnad på kr 56 338 inkl. mva.

Borettslagets forsikring avsto dekning den 5.1.18 og kjøper reklamerte til selskapet samme dag.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det ikke forelå noen rimelig grunn til at selger skulle ha vært uvitende om at varmekablene var frakoblet eller av andre årsaker ikke fungerte. Dersom det var slik at selger ikke kjente til forholdet, burde selger ha opplyst om at hun aldri hadde brukt kablene og at hun ikke visste om disse fungerte. Ettersom badet ikke hadde varmekabler som kunne benyttes, forelå det også mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 56 338, samt forsinkelsesrente fra den 8.3.18.

Selskapet har avvist kravet. Etter selskapets vurdering kom ikke avhl. § 3-8 til anvendelse da det faktisk var varmekabler i gulvet. Hva gjaldt avhl. § 3-7, viste selskapet til at selger ikke hadde kjent til at varmekablene ikke fungerte da selger aldri hadde hatt behov for å bruke disse. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt da utskifting av både gulv og kabler var påregnelig ut i fra de opplysningene som ble gitt i salgsdokumentasjonen. Selskapet bemerket at selger kunne ha reklamert til sin egen selger dersom hun hadde kjent til forholdet.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. FinKN-2011-421 og FinKN-2018-354.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet manglende eller ikke fungerende varmekabler på badet. Etter avhl. § 3-7 kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Etter avhl. § 3-8 kan det foreligge en mangel dersom det er gitt en uriktig opplysning om boligen, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen.

Spørsmålet er etter dette for det første om det rent faktisk er varmekabler på badet. Det er på det rene at det i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var opplyst at det var varmekabler på badet.

I skaderapport fra januar 2018 heter det under punktet om skadeomfang:

Ved feilsøking på varmekabler måles det brudd på begge. Etter å ha åpnet i veggen ser vi at varmekablene ikke er der. Det er bare tilførselen fra bryteren som ligger der, disse er blindet med tape. Kunde har fått beskjed om at badet er pusset opp i 2005. Kan se ut som at bare fliser er byttet ut og at kablene er kuttet vekk. Med tanke på hvordan bryteren til kablene ser ut, så er nok kablene fra 80-tallet en gang. Det ble ikke gjort noe videre forsøk på reparasjon, da dette vil innebære å lage hull her og der for å forsøke å finne kablene.

Videre heter det under oppsummeringen:

Gulvet er opprinnelig fra 70-80 tallet. To kabler ligger støpt ned og vinylbelegg ligger i toppen. I 2005 har noen pusset opp badet, ved å legge fliser over vinylbelegg på gulvet og nye fliser på veggen.

Slik saken er forelagt nemnda, finner den å måtte legge til grunn at det er mest sannsynlig at det rent faktisk er varmekabler på badet. Det vises til opplysninger i skaderapporten, hvor det riktignok fremgår at varmekablene ikke er lokalisert, men det er bryter for varmekabler samt tilførsel fra bryteren. Etter nemndas syn er det da ikke gitt en uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-8.

Spørsmålet er deretter om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 ved at selger ikke har opplyst om at varmekablene ikke fungerte. Selger har forklart at hun ikke var kjent med dette da hun aldri har hatt behov for å bruke varmekablene på badet. Som fremholdt over, må nemnda vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Nemnda bemerker at det kan fremstå som påfallende at selger ikke har hatt behov for å bruke varmekablene, men nemnda kan ikke utelukke at selgers forklaring er riktig. Leiligheten ligger i tredje etasje i boligblokken. Selger kjøpte leiligheten i 2013, og selger kunne selv vurdere å fremsette mangelskrav overfor sin selger dersom hun etter overtakelsen av leiligheten ble kjent med at varmekablene på badet ikke fungerte. Slikt mangelskrav er etter det opplyste ikke fremsatt. Nemnda finner etter dette ikke konkrete holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at varmekablene på badet ikke fungerte. Det foreligger følgelig heller ingen 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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).