

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-848

21.11.2018

AmTrust Europe Limited

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

Uriktig opplysning om varmekabler – bad oppusset i 2017 – avhl. §§ 3-8, 4-12 annet ledd og 4-14.

En andelsleilighet i Fredrikstad kommune oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 1,86 mill. med tillegg av fellesgjeld på kr 90 000, og overtatt av kjøper 4.1.18. Ved salget ble det opplyst at badet var oppusset/modernisert i 2017 av fagfolk, og at badet hadde varmekabler. Da kjøper skulle sette på varmen etter innflytting, ble det oppdaget at badet ikke hadde varmekabler som opplyst om i prospektet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet bestred ansvar og har i hovedsak anført at opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke ga kjøper en forventning om at det var varmekabler på badet. Verken taksten eller egenerklæringen ga opplysninger om at det var varmekabler på badet, og det var heller ingen synlig termostat til disse. Uansett var innvirkningskriteriet ikke oppfylt da utskifting av over 40 år gamle varmekabler var påregnelig. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 96 500 og kr 175 250, samt krav om dekning av utgifter til erstatningsbolig på kr 19 796 og advokatkostnader på kr 34 719.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 2-roms andelsleilighet i Fredrikstad kommune oppført i 1974.

I prospektet ble boligen omtalt som nyoppusset. Prisantydning var kr 1,75 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 90 000. Det ble opplyst at badet var blitt pusset opp i 2017 av fagfolk, og at badet blant annet hadde varmekabler på gulv.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst hvor det ble opplyst at badet ble modernisert i 2017, og at det forelå dokumentasjon på arbeidet. Det ble ikke opplyst at det var varmekabler på badet. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 550 000.

I egenerklæringen opplyste selger at badet hadde fått ny membran, nye fliser, ny innredning og nye rør, og at arbeidet var utført av to navngitte firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,86 mill. med tillegg av andel fellesgjeld på kr 90 000 ved kjøpekontrakt datert 19.12.17. Boligen ble overtatt av kjøper den 4.1.18.

I forbindelse med at kjøper skulle sette på alle varmekilder i boligen den 6.1.18, fant ikke kjøper noen bryter eller termostat til varmekablene på badet. Kjøper kontaktet selger per SMS, som bekreftet at det ikke var varmekabler på badet. Kjøper reklamerte til selskapet den 8.1.18.

Kjøper innhentet pristilbud fra murmester O. datert 28.1.18 på kr 175 250 inkl. mva. Tilbudet inkluderte et nytt bad med varmekabler.

Megler bekreftet i epost til selskapet den 23.3.18 at det var blitt opplyst på visning at det var varmekabler på badet.

Selskapet fremla en skaderapport fra takstmann V., hvor det fremgikk at det kunne legges ny varmekabel oppå eksisterende gulv til en kostnad på kr 96 500 inkl. mva., og det ble vist til et pristilbud fra C.E. AS.

Selskapet fremsatte et forlikstilbud på kr 10 000, men dette ble avslått av kjøper.

Kjøper innhentet priser på leie av erstatningsbolig fra V. Apartments hotel på kr 778,40 inkl. mva. per døgn for liten leilighet og kr 1 002,40 for en litt større. Kjøper fremla en bekreftelse fra murmester O. på at det ville ta 4 uker å utbedre badet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da badet ikke hadde varmekabler som det opplyst om i salgsdokumentasjonen. Kjøper påpekte at det var nødvendig å totalrenovere badet da veggene ville bli berørt i forbindelse med arbeidet med å få etablert varmekabler i gulvet. Kjøper bemerket også at kjøper hadde fått en berettiget forventning om at også varmekablene var nye. Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt erstatning for kostnader til erstatningsbolig og advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at opplysningene i salgsdokumentasjonen ikke ga kjøper en forventning om at det var varmekabler på badet. Verken taksten eller egenerklæringen ga opplysninger om det var varmekabler på badet, og det var heller ingen synlig termostat til disse. Uansett var innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-8 annet ledd ikke oppfylt da utskifting av over 40 år gamle varmekabler var påregnelig. Dersom det skulle utmåles et prisavslag måtte det gjøres et fradrag på mer enn 70 %.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at nemnda hadde behandlet et lignende spørsmål i bl.a. FinKN-2015-460 og FinKN-2018-106 hvor nemnda kom til samme konklusjon. I henhold til FinKN-2011-208, hadde det ingen betydning at det ikke var noen synlig bryter til kablene.

Selskapet har påklaget sekretariatets avgjørelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse konkludert med at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder varmekablene på badet. Avgjørelsen er begrunnet slik:

I henhold til flere uttalelser fra nemnda, se blant annet FinKN-2011-208, FinKN-2012-328, FinKN-2015-460, FinKN-2016-241 og FinKN-2018-106, er manglende varmekabler en uriktig opplysning dersom det i salgsdokumentasjonen ble opplyst om at ett eller flere rom skulle ha slike. Det fremgår også at dette er en opplysning som etter sin art er egnet til å virke inn på avtalen for kjøpere flest selv om det er tale om en mindre feil som kan utbedres for relativt beskjedne kostnader. I henhold til FinKN-2011-208 har det ingen betydning at det ikke var noen synlig bryter til kablene.

Nemnda slutter seg både til vurderingen av det er gitt feil opplysninger og til at opplysningen må sies å ha virket inn på avtalen. Nemnda legger ved innvirkningsvurderingen særlig vekt på at opplysningen om varmekablene ble gitt sammen med opplysninger om at badet ble pusset opp i 2017. Det samlede opplysningsbildet ga kjøper en klar forventning om at også varmekablene var av nyere dato.

Når det gjelder prisavslaget som skal utmåles etter avhl. § 4-12, mener nemnda dette skal fastsettes med i utgangspunktet at badet skulle ha hatt varmekabler fra 2017. Det er ikke grunnlag

for fradrag for standardheving med utgangspunkt i at boligen skal anses solgt med varmekabler fra byggeåret 1974.

Derimot mener nemnda at utbedring kan skje ved enklere tiltak enn det kjøper har gjort gjeldende under sitt krav. Kjøper kan etter praksis kun kreve rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, jf. bl.a. LE-2001-00656. Selskapet har lagt frem et pristilbud fra C.E. AS, der utbedring kan gjennomføres for kr 96 500 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at kjøpers advokat har hatt merknader til dette i brev 21.10.18, og legger derfor beløpet til grunn som dokumentert og sannsynliggjort prisavslag etter avhl. § 4-12.

Kjøper har videre krevd erstatning etter avhl. § 4-14. Kravet gjelder erstatningsbolig for kr 19 796 og advokatutgifter for kr 34 719. Begge postene anses dokumentert, og kravet legges derfor til grunn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)