

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-571

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Defekte varmekabler – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En selveierleilighet fra 2004 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.9.18. Ved salget ble det opplyst om elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad. Kjøper avdekket etter overtakelsen at boligen opplevdes kald, og oppdaget at varmekabler i stue og på kjøkken var defekte. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om forholdet, og at ved et eventuelt videresalg ville kjøper lide et tap som en følge av å måtte opplyse om fravær av gulvvarme. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde opplyst om varmekabler i stue og på kjøkken ettersom dette var ukjent for selger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av defekte varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Eiendommen er en selveierleilighet oppført i 2004. Boligen ble beskrevet som en "*lekker og stilren 3-roms*". Prospektet opplyste under punktet "Oppvarming:"

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Ellers elektrisk oppvarming og varmekabler på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det ble ikke gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen for øvrig om varmekabler i leiligheten utover at dette fantes på badet.

Boligen ble "solgt som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert den 28.9.18. Overtakelse fant sted den 1.11.18.

Kjøper avdekket etter overtakelsen at gulvene i stue og på kjøkken opplevdes kalde, og oppdaget at varmekablene i disse rommene var defekte. Kjøper reklamerte til selskapet den 15.1.19.

Selskapet har opplyst at hverken selger eller megler hadde opplyst om varmekabler på stue og kjøkken, ettersom dette var ukjent for dem.

Kjøper innhentet tilbud på reparasjon fra firma M., hvor det ble angitt en timepris på kr 895 eks. mva., i tillegg til kostnader for feilsøking på kr 3 970 eks. mva. og materiell på kr 800 eks. mva. Videre innhentet kjøper tilbud for å legge varmefolie fra firma E. på kr 33 800.

Kjøper har anført at boligen har en mangel som en følge av at det ikke ble opplyst ved salget at varmekabler i stue og på kjøkken ikke fungerte. Kjøper har anført at man hadde lagt inn et mindre bud for leiligheten dersom opplysningen hadde vært gitt, og at man ved et videresalg vil måtte opplyse om at noe er ødelagt i leiligheten. Kjøper har krevd prisavslag for hva det ville koste å utbedre av varmekablene, eventuelt nye varmekabler dersom disse ikke lot seg utbedre.

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel. At det etter overtakelsen ble avdekket at det tidligere hadde vært fungerende gulvvarme i stue og kjøkken, var ikke et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet bemerket at det ikke var gitt opplysninger om gulvvarme i andre rom enn på badet, og kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, jf. FinKN-2017-543.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet defekte varmekabler i stue og på kjøkken. Nemnda har kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og viser til sekretariatets vurdering hvor det heter:

Slik saken er dokumentert for oss er det ikke gitt opplysninger om at det er gulvvarme i andre rom enn på badet. Hvorvidt det har vært varmekabler på stue og kjøkken tidligere er ikke avgjørende når det ved dette salget ikke er gitt opplysning om gulvvarme.

Kjøper har i klagen bemerket at man ved senere salg vil måtte opplyse om feilen. Vi bemerker at kjøper ved eventuelt fremtidig salg vil selge en bolig uten gulvvarme på andre rom enn bad, hvilket er hva han selv har kjøpt. Kjøper har ikke inngått en avtale som tilsier at det er varmekabler på stue og kjøkken, hvorvidt det har vært fungerende varmekabler her tidligere har altså ingen betydning når dette ikke var en del av kjøpers forventning ved herværende salg.

Sekretariatet kom etter dette til at det ikke forelå en mangel etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette, og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).