

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-691

16.9.2019

AmTrust Europe Limited

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

Defekte varmekabler – innvirkning –avhl. § 3-7.

En enebolig i Fredrikstad oppført i 1963 ble solgt "som den er" og overtatt av kjøper 1.2.18. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmekablene i kjelleren var defekte, og at det bare var termostatene i seg selv som fungerte. Kjøper avdekket også at selger hadde reklamert over de defekte varmekablene overfor tidligere eier. Selskapet avviste ansvar med henvisning til at det ikke var opplyst om varmekabler ved salget. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav på prisavslag på kr 195 200.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av manglende opplysning om defekte varmekabler i underetasjen, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Fredrikstad oppført i 1963.

I salgsprospektet ble det opplyst følgende om badene:

To flislagte og delikate baderom med dusj og toalett.

...

Badet i første etasje er av nyere dato, og fremstår som delikat med lyse fliser og behagelig gulvvarme. Innredningen består av en pen skapseksjon med heldekkende servant, speil og overlys. Videre er det et dusjkabinett og et vegghengt toalett. Et vindu på veggen og integrert downlightsbelysning tilfører rikelig med lys til rommet. Her er det godt å starte dagen.

Det flislagte badet i kjelleretasjen er innredet med et romslig dusjhjørne, servant og toalett. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, samt en skyllekum.

Om underetasjen ellers fremgikk det:

Kjellerstue: Boligen innehar i tillegg en hyggelig kjellerstue med god plass for sofa og tv-løsning. Rommet er pent innredet med flislagt gulv og malt panel på vegger og i himling.

Videre ble boligens standard fremstilt:

Eiendommen innehar en bra standard og er betydelig oppgradert.

På visning merket kjøper seg brytere til varmekabler i underetasje og underetasjens bad. Lampene i termostatbryterne lyste når han slo de på.

I salgsoppgaven ble det satt en prisantydning på kr 2 800 000.

Boligen ble solgt "som den er" ved budaksept 23.11.17, og overtatt av kjøper 1.2.18.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmekablene i underetasjen var koblet fra, og at det kun var termostatbryterne som virket.

Det ble fremlagt skadetakst datert 14.3.18, hvor det fremgikk:

Det er også registrert av varmekabler i kjellergulv er koblet ut. Sannsynlig for at det ikke skal være mulig å koble kablene til pga skader.

Det foreligger ingen info i salgsdokumentasjon som omtaler råteskader eller at varmekabler er koblet i fra. (Lys på termostat er aktiv, med selve kabel er koblet i fra.)

I reklamasjonsrapport datert 7.11.18 fremkom det:

Årsaken til skadene på varmekabel er ikke mulig å avdekke uten å gjøre inngrep i gulvkonstruksjonen. Men det må antas at årsaken er at kjeller/betonggulvet er fuktutsatt. Dette har derfor trolig med tiden ført til skader på varmekabel slik at dem ikke fungerer lenger.

...

Skadeomfang:

Varmekablene med skader gjelder for hele kjellerstuen/soverom i kjeller som har ett areal på 34 m2. Samt skader på varmekabel på badet på 3m2.

Det ble angitt samlede utbedringskostnader på kr 195 188 inkl. mva. Kostnadene inkluderte bl.a. nye fliser, ny varmekabel, dampspærre, de- og remontering av sanitærutstyr, samt nytt panel og utlektning.

Selger ga følgende forklaring den 19.12.18:

(Selger 1) er helt sikker på at han informerte kjøper om at varmekabler i gulv i kjellerstua ikke virket da kjøper var på visning. (Selger 1) fortalte kjøper at det var derfor det stod varmeovn i kjellerstua.

Det medfører riktighet at vi mottok et beløp for at varmekabler ikke virket da vi kjøpte huset, men beløpet var ikke så mye som kr 90.000. (Selger 2) husket ikke dette fordi hun ikke var involvert i prosessen den gang. Fordi vi nå er skilt, snakket vi ikke sammen før (selger 2) svarte dette, men (selger 1) bekrefter at det er riktig og mener å huske at beløpet var ca kr 60.000 kr. Vi har ikke sjekket kontoutskrifter fordi så langt tilbake ikke fremkommer av kontoutskrift i nettbank, men må bestilles fra banken. Beløpet vi mottok ble benyttet til uferdig elektrikerarbeid og varmepumpe, ikke til innebygd veranda som ble bygd flere år senere med låneopptak fra bank. Det som hadde skjedd da vi kjøpte huset var at strømmen var skrudd av fra vi var på visning til vi overtok huset og at sikringer røk overalt da vi skrudde på varmekablene. Vi valgte da å oppgradere kurser og gjøre ferdig elektrikerarbeid/løse ledninger og satte inn varmepumpe i stue oppe, men utbedret ikke varmekabler i gulv i underetasje.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde holdt tilbake opplysninger om at det ikke var fungerende varmekabler i boligens underetasje, som hadde virket inn på avtalen jf. avhl. § 3-7. Kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om at varmekablene ikke fungerte når det så tydelig ble tilkjennegitt under visning at boligen hadde varmekabler, herunder at lampene i termostadbryterne lyste når de ble slått på under visningen. Selger hadde i sin tid selv reklamert overfor tidligere eier over de defekte varmekablene, og fått utbetalt forsikringsoppgjør for mangelen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 195 200 inkl. mva.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at boligen ble solgt uten opplysninger om varmekabler i kjeller, jf. salgsoppgaven og tilstandsrapporten. Når kjøpers utgangspunkt var at det ikke fantes varmekabler i gulvet, ville kostnadene for å installere varmekabler være de samme selv om det lå gamle varmekabler i gulvet som eventuelt måtte fjernes. Dersom kjøper hadde hatt berettiget forventning om varmekabler, ble det vist til at de uansett måtte være fra byggeåret når annet ikke var opplyst, og forholdet kunne ikke ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da varmekablene i boligens underetasje er defekte. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst at det var varmekabler i underetasjen, verken i kjellerstuen eller på badet. Kjøper har imidlertid anført at da han skrudde på termostatene på visning så lyste de, og han oppfattet det slik at det var fungerende varmekabler i rommene.

Nemnda har funnet spørsmålet om selger har gitt ufullstendige opplysninger vanskelig. På den ene siden var det ikke opplyst i den skriftlige salgsdokumentasjonen at det var varmekabler i underetasjen. På den andre siden taler de fungerende termostatene for at det var varmekabler i rommene som termostatene var tilknyttet. Selger har anført at han opplyste kjøper på visning om at varmekablene ikke fungerte, men kjøper har benektet at det ble gitt slike opplysninger. Da nemndas saksbehandling er skriftlig, er det vanskelig for nemnda å ta stilling til dette spørsmålet. Videre finner nemnda det av samme årsak vanskelig å legge til grunn at selger var kjent med at kjøper på visning hadde erfart at termostatene til kjellerstuen og badet i underetasjen lyste. Det er videre på det rene at selger ved sitt kjøp av boligen reklamerte over varmekablene i underetasjen, og at det ble gitt prisavslag i den forbindelse. Slik denne saken ligger an, finner nemnda ikke at dette kan tillegges avgjørende vekt i vurderingen etter avhl. § 3-7. Nemnda har ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til spørsmålet om selger har gitt ufullstendige opplysninger, da nemnda har kommet til at eventuelle ufullstendige opplysninger uansett ikke har innvirket på avtalen.

Det vises i denne forbindelse til at i den grad kjøper hadde en berettiget forventning om varmekabler i underetasjen, så var alderen på varmekablene fra boligens byggeår – altså 1963. Varmekablene var i tilfelle 55 år gamle på salgstidspunktet, og det var påregnelig at det ville påløpe utgifter til utskiftning/utbedring av disse innen forholdsvis kort tid. I en slik situasjon kan ikke nemnda se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).