

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-760

21.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved parkettgulv – defekte varmekabler – løse fliser på bad – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Stord kommune oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 2,925 mill., og overtatt av kjøper den 25.1.18. Etter overtakelsen avdekket kjøper defekte varmekabler, manglende parkettgulv hvor det tidligere hadde stått et skap, samt løse fliser på bad. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar i saken og viste til at det ikke var dokumentert at selger hadde kjent til å forholdene, og anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte også at reklamasjonen var for sent fremsatt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om varmekablene, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 123 614.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

1. Avvik ved parkettgulv
2. Defekte varmekabler
3. Avvik ved badrom

Boligen er en enebolig i Stord kommune oppført i 1949, påbygget i 1988. I prospektet ble boligen omtalt som en "*fint oppusset enebolig*".

Selgerne opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2014, men at bare en av selgerne hadde bebodd boligen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 925 000 ved kjøpekontrakt datert 5.1.2018, og overtatt av kjøper den 25.1.2018.

1. Avvik ved parkettgulv.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Eldre enebolig som de senere årene er pusset opp i lyse trivelige farger, med utpreget bruk av laminat på gulv og malte mdf-plater på vegg.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Laminat fliser i gang og kjøkken.

Laminat i stuen og på loftet.

Ifølge kjøper, ble det kort tid etter overtakelsen avdekket at selger hadde fjernet et skap som sto i et av rommene. Det manglet parkett på gulvet hvor skapet hadde stått.

2. Defekte varmekabler.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Vedovn, varmepumpe, gulvvarme på begge bad og stue og soverom i kjeller.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ikke være kjent med feil ved det elektriske anlegget eller andre installasjoner.

Ifølge kjøper, ble det kort tid etter overtakelsen avdekket at varmekablene på to rom i kjelleren ikke fungerte.

Kjøper innhentet et pristilbud for legging av nye varmekabler fra G. AS datert 8.3.2018 på kr 67 711 inkl. mva. Pristilbudet inkluderte legging av parkett (jf. pkt. 1 ovenfor).

Kjøper har også fremlagt vurdering fra E. AS datert 11.4.2018:

Me har sjekka dette, og det viser seg at begge soveromma har defekte varmeelement i gulva. Disse må eventuelt installerast på nytt.

Dersom dette skal gjerast kan me eventuelt installera ny varmemefolie for beløp stort kr 9 700 ekskl.mva. på begge soveromma

Selskapet har i brev datert 26.4.18 opplyst følgende om selgers forklaring:

Selger har ikke opplevd problemer med de reklamerte forhold i sin eiertid, og var heller ikke kjent med dem ved salget av boligen.

3. Avvik ved baderom.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Begge bad og wc-rom er oppgradert med fliser på gulv og baderomsplater på vegg.

I tilstandsrapporten var badet i kjelleren vurdert til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysninger:

Fliser på gulv og vegger. Utført i 2013.

Wc og dusjnische.

Baderomsmøbel med skuffer og vask.

Plass for vaskemaskin.

(...)

Noe avvik på utførelse.

Det er opplyst at badet er utført som egeninnsats.

(...)

Ingen tiltak nødvendig.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ikke være kjent med feil på bad eller våtrom. Om arbeider utført på bad/våtrom var følgende opplyst:

Bad nede pusset opp privat.

(...)

Bad i kjeller gjort privat, rør opplegg comfor

En tid etter overtakelsen løsnet flisene på badet i kjelleren. Kjøper avdekket at de var limt direkte på tapet uten fuktsikring bak.

Kjøper innhentet vurdering fra E. AS datert 19.10.18:

Har vore på synfaring etter at kunde har kontaktet oss om å utbedre fliser på bad. Når eg kom der var det sterk lukt av fukt. Grunnen til dette er at det ikkje er brukt rett plater på vegg samt at det ikkje er brukt membran på vegger og gulv, flisene på vegg er punkt limt med silikon slik at dei var lause. Platene bak flisene har stor soppdannelse og begynt å råtne, dette går ut fra bilder som er vedlagt.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utbedring på kr 94 378 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene, og at det i tillegg var gitt en uriktig opplysning om gulvvarme. Feil ved badet skulle ha blitt bemerket i tilstandsrapporten ved salget. Det forelå videre en vesentlig mangel. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter standardheving på til sammen kr 123 614, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt., og at kjøper uansett hadde reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet viste til at hadde ikke kjent til forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var dokumentert at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder avviket for parkettgulvet der det tidligere sto et skap, har nemnda kommet til at mangelsforholdet er så marginalt at innvirkningsvilkåret i hverken avhl. §§ 3-7 andre punktum eller 3-8 andre ledd kan anses oppfylt. En opplysning om at det under skapet mangler parkett eller laminat kan vanskelig ses å ha virket inn på selve avtaleinngåelsen eller dens innhold. Det foreligger derfor etter nemndas syn ikke mangel på dette punktet.

Med hensyn til avviket ved baderommet, har sekretariatet kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. I vurderingen er det vist til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om baderommet. Dette er nemnda enig i. Som sekretariatet har vist til, ble baderommet bygd året før selger kjøpte boligen. Det er derfor usikkert om han kjente til manglende tettesjikt bak flisene. At selger ikke har uttalt seg om forholdet, tilsier ikke uten videre at kunnskapskravet i bestemmelsen er oppfylt. Betydningen av dette må vurderes konkret i den enkelte sak. Etter en samlet vurdering finner nemnda derfor at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder baderommet.

Når det gjelder de defekte varmekablene, fremgår det av salgsoppgaven at boligen har "gulvvarme på begge bad". Når varmekablene har vist seg å ikke fungere i det hele tatt, mener nemnda det foreligger en uriktig opplysning på dette punktet, jf. avhl. § 3-8. Nemnda vurderer på dette punktet saken annerledes enn sekretariatet, som i sin vurdering har lagt til grunn at "gulvvarme" kun er ment å omhandle hvilke varmekilder som finnes i boligen og ikke gir noen bekreftelse på hvilken stand disse måtte være i. Slik opplysningen er presentert i salgsoppgaven, mener nemnda imidlertid at opplysningene vanskelig kan forstås på en annen måte enn at det her er tale om varmekabler som forutsettes å fungere på et minimumsnivå. Under adskillig tvil har nemnda også kommet til at opplysningen må sies å ha virket inn på avtalens innhold. Fungerende varmekabler

er for mange en viktig egenskap ved badet, og det er i tillegg relativt kostbart å skifte ut defekte kabler. Det anses derfor å foreligge sannsynlighetsovervekt for at opplysningen har virket inn på budets størrelse. Det foreligger dermed en mangel på dette punktet.

Til slutt blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har under tvil kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda er enig i at avviket ved baderommet er det dominerende forholdet, men mener det ble gitt betydelige risikoopplysninger på dette punktet. I selgers egenerklæring fremgikk bl.a. at *"bad i kjeller er gjort privat"*, og i tilstandsrapporten ble samme bad angitt til TG 2 med tilleggsopplysninger om *"Noe avvik på utførelse"* og at *"badet er utført som egeninnsats"*. Nemnda finner det derfor for sin del klart at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og det kan ikke anses å foreligge noe slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger derfor etter nemndas oppfatning ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for defekte varmekabler, jf. avhl. § 4-12. Med utgangspunkt i pristilbud innhentet av kjøper av 8.3.18, og med fradrag for antatt standardheving, fastsettes prisavslaget til kr 20 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).