

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-116

21.2.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om vannbåren gulvvarme – utmåling av prisavslag etter første eller andre ledd? – avhl. §§ 4-12 og 4-14..

En andel av en tomannsbolig i Ørsta oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 2,825 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.19. Boligen besto av to etasjer, og i salgsdokumentene ble det gjentatte ganger fremhevet at boligen hadde "*vassboren varme i alle rom*" som "*sytt for lun og god innetemperatur*". Etter overtakelsen viste det seg at boligens underetasje kun hadde vannbåren varme på bad og vaskerom, og ikke i underetasjens tre soverom, vindfang og tekniske rom. Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 241 661. Selskapet erkjente mangelsansvar, men anførte at det var godgjort at utbedringskostnadene klart oversteg den verdimessige betydningen av at den vannbårne varmen ikke var lagt i alle rom. Selskapet fremsatte tilbud om et forholdsmessig prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Kjøper avslo tilbudet, og krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 242 000, i tillegg til takstutgifter kr 11 869, samt krav om erstatningsbolig på kr 18 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av uriktig opplysning om vannbåren gulvvarme, jf. avhl. § 4-12.

Tomannsboligen i Ørsta ble oppført i 2012.

På salgsprospektets første side ble det fremhevet "*Tiltalende og smakfull tomannsbudstad – Vassboren varme – Stor terrasse – Garasje*".

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bustaden er påkosta og stilfull, med blant anna vassbåren varme i alle rom, store terrasser på ca 70 kvm, to bad, tre soverom, utstrakt bruk av downlights, vaskerom og garsje med lagringsloft.

Bustaden går over to plan, og inneheld:

HOVUDETASJE:

Tiltalende, overbygd inngangsparti med kort veg frå garasjen, flislagt entre med bad i tilknytning, trappegang, stove og kjøkken i åpen løysing med utgang til fin, sørvendt terrasse.

UNDERETASJE:

Trappegang, tre soverom (derav eit m/ utgang til terrassen), bad, vaskerom og gang med utgang til terrassen.

(...)

STANDARD

Bustaden held høg standard og framstår i tiltalende og moderne stand med fine detaljar og løysingar.

(...)

GOLV:

Lys, einstavs parkett av ask på kjøkken, stove og i gang i u-etg. Lys, børsta eikeparkett på hovedsoverom og eit barnerom. Askeparkett på tredje soverom. Fliser på begge bad, vaskerom og i entre.

(...)

VASSBOREN GOLVVARME

Vassboren varme i alle rom syt for lun og god innetemperatur

(...)

OPPVARMING:

Elektrisk og vedfyring. Vassboren golvvarme i alle rom. Vedovn på stove.

(...)

DIVERSE:

- Vassboren varme

I forbindelse med salget ble det innhentet en verdi- og lånetakst, hvor det innledningsvis fremgikk:

Eierseksjonen fremstår som moderne og har påkostet og forhøyet standard innvendig med bla. vannbåren varme i gulva.

Avslutningsvis i verditaksten ble den tekniske verdien for boligen beregnet til kr 2 625 000, hvor det var iberegnet et tillegg for vannbåren varme i gulv og varmegjenvinning varmepumpe på kr 225 000.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 825 000 ved kjøpekontrakt datert 6.9.18, og overtatt av kjøper den 1.2.19.

Ifølge kjøper fikk de etter overtakelsen opplæring fra selger i systemet for den vannbårne varmen, og fikk da opplyst at det ikke var vannbåren varme i gulvene i boligens underetasje, med unntak av baderom og vaskerom.

I den forbindelse innhentet kjøper en rapport fra takstmann N., som beregnet utbedringskostnadene til kr 241 661 inkl. mva., avrundet av takstmannen til kr 242 000 inkl. mva. Takstmannen skrev følgende om beregningen:

Det presiseres at reparasjonsbeskrivelsen kun tar for seg nødvendige og tilstrekkelige tiltak med tilhørende kostnader, ikke tiltak utover dette som evt. forbedrer bygning og konstruksjoner forøvrig.

Takstmannen hadde også innhentet et alternativt tilbud på elektriske varmekabler på kr 43 425 dersom dette var ønskelig for kjøper. Kjøper har fremlagt faktura for reklamasjonsrapporten på kr 11 869.

Selger har forklart at det ble fremlagt dokumentasjon for både megler og takstmann over hvor i boligen den vannbårne varmen var lokalisert, og at megler på privatvisning skal ha informert grundig om at det ikke var golvvarme på soverommene. Kjøper har bestridt at slik informasjon ble gitt.

Selskapet fremsatte den 4.6.19 forlikstilbud på kr 100 000, under henvisning til at prisavslaget måtte utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

I den forbindelse har selskapet innhentet en uttalelse fra takstmann J., som i e-post datert 26.6.19, uttalte:

Vannboren gulvvarme bør unngås på boder og soverom for å oppnå et sunt inneklima. De som likevel har installert dette, velger å stenge ventil for gulvvarme til disse rommene. Det er primært på våtrom og stue og kjøkken, kjellerstue m.m som er viktig for gulvvarme...

Jeg vurderer at feilinformasjon angående dette, ikke har noen verdiendring for markedsverdien.

Selskapet fremla videre en verddivurdering fra megler S., som etter befaring av boligen 9.1.20 anslo boligens verdi til kr 2,7 mill. I e-post datert 15.1.20 opplyste megler S. følgende:

Som sagt på telefon er ikke avviket mellom salgssummen i 2018 og estimert markedsverdi satt som en forventet verdireduksjonen bare på bakgrunn av manglende vannboren varme i u.etg.

Det er gjort en totalvurdering av boligen slik den står i dag, der det bla. er lagt vekt på at soverom nr. 3 er ganske lite, boligens utforming og tilstand og markedssituasjonen slik det er i dag. Jeg har sammenlignet med boliger med både to og tre soverom, om man ser bla. tomannsboliger i P (..), et attraktivt boligområde og mer sentralt enn S (..), går for mellom kr 2 600 000 til kr 2 975 000. Disse har 3-4 soverom og p-rom på 120 kvm, men har carport og har byggeår 2004-2006.

Fra et generelt markedsperspektiv vil jeg påstå at de rommene som vil ha størst innvirkning på verdi om det er varme i gulv for de fleste interessenter, der det mangler her, er i hallen, på vaskerom, og i entrè i u.etg. For de fleste tror jeg heller ikke dette vil være avgjørende for om de velger å by eller ikke.

Kjøper anførte i hovedsak at det ble gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte videre at det ikke var "*godtgjort*" at utbedringskostnadene klart oversteg den verdimessige betydningen. Bestemmelsen stilte et krav om mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt, jf. Rt. 2000 s. 199. Kjøper viste til at takstmann J. ikke hadde befart boligen, og at hensynet bak bestemmelsen i avhl. § 4-12 var å sette boligen i kontraktsmessig stand. Kjøper hadde grunnet enkelte helseutfordringer behov for et godt og lunt inneklima, og den gulvbårne varmen var dermed sterk medvirkende til avgjørelsen om å kjøpe boligen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene og takseringsutgifter på til sammen kr 253 869 etter avhl. § 4-12 andre ledd. Takstutgiftene kunne kreves dekket av boligselgerforsikringen, jf. HR-2019-2386-A. Kjøper krevde også erstatning for kostnader til erstatningsbolig på kr 18 000, jf. avhl. § 4-14. Kjøper fremsatte videre krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har ikke bestridt at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, men anførte at det var godtgjort at prisavslaget skulle fastsettes forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Etter selskapets syn utgjorde ikke manglende gulvvarme noe verditap ved boligen. Salg av lignende boliger i området tilsa at opplysningen ikke ville hatt noen betydning for verdien av boligen. Et prisavslag på kr 100 000 var uansett tilstrekkelig til å etablere elektriske varmekabler i de rom kjøper måtte ønske, og tok høyde for noe økte strømutfgifter ved disse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet la til grunn at det ikke var "*godtgjort*" at verdireduksjonen beløpsmessig klart skilte seg fra utbedringskostnadene for å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. første ledd. Kjøper kunne dermed kreve prisavslag tilsvarende de fulle utbedringskostnadene, jf. bl.a. FinKN-2014-193.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det er gitt en uriktig opplysning ved salget om at boligen har vannbåren varme i blant annet hele underetasjen, noe som viste seg ikke å stemme. Nemnda legger dette til grunn. Spørsmålet er hvilket prisavslag og erstatning kjøper har krav på.

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som et utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen med mindre annet er "godtgjort". Prisavslaget skal i så tilfelle utmåles forholdsmessig, jf. bestemmelsens første ledd. Nemnda legger til grunn at det i begrepet "godtgjort" ligger krav om mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt.

Kjøper har krevd dekket utbedringskostnader på kr 241 661, mens selskapet anfører at prisavslaget må utmåles forholdsmessig. Nemnda bemerker at beløpet inkluderer utgifter til erstatningsbolig på kr 6 000. Spørsmålet er følgelig om det er "godtgjort" at verdiminuset klart adskiller seg fra utbedringskostnadene.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Takstmann J.s vurdering omtaler vannbåren gulvvarme i soverom og boder generelt, og gir en tilsynelatende uforbeholden uttalelse om at de som installerer dette slår det av, og at feilinformasjon om et slikt forhold ikke har noen verdiendring for markedsverdien. Takstmannen har ikke vært på befaring i boligen, og uttalelsene knytter seg verken til boligen eller området konkret. Sekretariatet har videre vanskeligere for å forstå at et slikt forhold aldri kan ha en betydning for markedsverdien, slik takstmann J. synes å legge til grunn.

Selskapets skjønnsmessige fastsettelse kan heller ikke anses tilstrekkelig for å godtgjøre at boligen kun har lidt et verditap tilsvarende kr 100 000.

Selskapet har i den forbindelse vist til FinKN-2017-087 og FKN-2010-073, hvor nemnda fastslo prisavslaget ved uriktige opplysninger om vannbåren gulvvarme skjønnsmessig ut fra boligens verdiforringelse. Nemnda tilkjente i begge sakene prisavslag for verdiforringelse tilsvarende kr 150 000. Avgjørelsene skiller seg imidlertid fra denne saken, idet utbedringskostnadene var høyere, og opplysningen kun ble gitt på ett sted i boligsalgsrapporten/verdi- og lånetaksten, hvor det ellers i salgsdokumentene var opplyst om varmekabler.

I denne saken ble opplysningen om at det var vannbåren gulvvarme i alle boligens rom fremhevet og gjentatt ved flere anledninger både i salgsoppgaven og verdi- og lånetaksten, og ble brukt som et klart salgsfremmende moment. Opplysningene ble tydelig brukt for å øke interessen og dermed markedsverdien for boligen. Opplysningene har også mye å si for muligheten for å endre rommenes bruk, idet det ikke er gitt at det som i dag er soverom ikke senere vil brukes som ekstra stue eller kontor.

At utbedringskostnadene overgår den tekniske verdien oppgitt i verdi- og lånetaksten kan heller ikke tillegges avgjørende vekt, ettersom beregningen kun er et anslag fra takstmannen, og installasjon av den vannbårne varmen isolert vil bli billigere når den legges i forbindelse med byggingen av huset, enn dersom gulvene må åpnes og legges på nytt. Dette er en nødvendig følge av utbedring av mangelfulle forhold ved innebygde installasjoner i ettertid. Sekretariatet kan heller ikke se at selskapets henvisning til lignende boliger i nærheten endrer vurderingen, all den tid boligene var mindre og ble solgt for lavere kjøpesum. Den aktuelle boligen var markedsført som særlig stilfull og påkostet med forhøyet standard.

Etter en konkret vurdering anser sekretariatet det dermed ikke godtgjort at verdireduksjonen beløpsmessig klart skiller seg fra utbedringskostnadene for å få mangelen rettet. Utmålingen av prisavslaget tar dermed utgangspunkt i utbedringskostnadene.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det er godtgjort at verdireduksjonen klart skiller seg fra utbedringskostnadene. Nemnda har merket seg at selskapet har innhentet en ny verdivurdering av boligen i januar 2020 og at denne takstmannen har befart boligen, men nemnda kan ikke se at dette setter saken i et annet lys. Det vises til at det kreves mer enn alminnelig sannsynlighetsovervekt for at verdiminuset klart adskiller seg fra utbedringskostnadene, og nemnda kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Prisavslaget skal følgelig fastsettes til kostnadene ved å få mangelen rettet, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda bemerker i denne forbindelse at installering av varmekabler ikke er et fullgodt alternativ til vannbåren varme. Det vises til at vannbåren varme var særlig fremhevet i salgsdokumentasjonen, og kjøper hadde følgelig en berettiget forventning om at det var vannbåren varme og ikke varmekabler i de aktuelle rommene.

Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 235 661. For så vidt gjelder takseringskostnadene, vises det til at disse er dekningsmessige under boligkjøperforsikringen og de er da ikke omfattet av prisavslaget. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at vilkårene er oppfylt for å erstatte kostnadene til erstatningsbolig, og beløpet settes til kr 12 000, jf. avhl. § 4-14. Totalt tilkjennes kjøper følgelig prisavslag og erstatning på kr 247 661. Kjøper tilkjennes også forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).

