

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-390

3.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Uriktige opplysninger om varmekabler – avhl. §§ 3-8, 3-10 og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Sarpsborg oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 3,15 mill. og overtatt av kjøper den 25.9.19. I salgsprospektet ble det opplyst at oppvarmingskilder var "*ved og elektrisk*", og i tilstandsrapporten fremgikk det at det var "*varmekabler i boligrommene i første etasje, og på baderommet i andre etasje. Ellers finnes det panelovner i flere av de øvrige rommene*". Ved overtakelsen spurte kjøper om varmekablene, og viste selger opplysningene i tilstandsrapporten. Selger ble overrasket over innholdet, og forklarte at det eneste rommet med varmekabler var badet i 1. etasje. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger om varmekabler og at det var grunnlag for mangelsansvar. Selskapet var enige i at opplysningene i tilstandsrapporten var uriktige, men avviste ansvar. Det ble anført at opplysningene i tilstandsrapporten hadde blitt rettet muntlig av megler på visning, at kjøper ikke hadde oppfylt sin undersøkelsesplikt, og at manglende varmekabler uansett ikke hadde virket inn på kjøpet. Nemnda ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 325 613 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av manglende varmekabler, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig i Sarpsborg kommune oppført i 2004. I forkant av salget var kjøper på visning og ble da gjort kjent med prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

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

OPPVARMING

Ved og elektrisk.

Fra opplysninger i tilstandsrapporten hitsettes:

ELVARME, GENERELT

Det er varmekabler i boligrommene i første etasje, og på baderommet i andre etasje. Ellers finnes det panelovner i flere av de øvrige rommene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt datert 15.8.19, og overtatt av kjøper den 25.9.19.

Etter å ha ankommet boligen før overtakelsen 25.9.19, stilte kjøper spørsmål om varmekablene og viste til opplysningene i tilstandsrapporten. Selger opplyste å ha blitt svært overrasket over

innholdet i rapporten. Det ble da avklart at det eneste rommet med varmekabler var badet i 1. etasje. Forholdet ble bemerket i overtakelsesprotokollen.

Etter overtakelsen innhentet kjøper en kostnadsvurdering fra takstmann S. på kr 325 614 inkl. mva. for å etablere varmekabler.

Selskapet fremla e-post datert 30.10.19 fra eiendomsmegleren som gjennomførte salget:

Ja jeg bekrefter at jeg på privatvisning, i forbindelse med demonstrering av at peisovnen kan roteres, snakket om at det var en leilighet under og at det da vil bli varme i gulvet fra den.

Kjøper har uttalt at de ikke kjente seg igjen i denne fremstillingen, og forklarte at varmekablene ikke var et tema på privatvisningen med eiendomsmegleren.

Takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten opplyste følgende i e-post av 4.11.19:

Det er beklagelig at det fremkommer feil opplysninger i taksrapporten, og at hverken jeg eller selger har klart å fange opp dette..

Det er riktig at jeg pratet med megleren på telefon, i forbindelse med at kjøper og selger hadde overtakelse av eiendommen. Og jeg kan bekrefte at eiendommens verdi hadde vært vurdert til det samme, uavhengig om det er varmekabler eller panelovner til oppvarming.

Selskapet fremla en ny e-post datert 31.3.20 fra megleren som gjennomførte salget, hvor det fremgikk at kjøper ikke hadde kommentert at det sto noe om varmekabler i tilstandsrapporten før på overtakelsen. Megleren forklarte videre at hun ville gitt samme prisvurdering for boligen uten varmekabler.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Opplysningen om varmekabler var uriktig, og var ikke korrigert før salget. Det var selger som hadde tvilsrisikoen for at opplysningen ble rettet i tide, jf. LB-2015-132944 og LB-1998-1305.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har ikke bestridt at opplysningen i tilstandsrapporten var uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd, men har avvist at det var grunnlag for mangelsansvar. Selskapet anførte at opplysningene ble rettet av megler på visning, samt at opplysningen uansett ikke var egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, og at opplysningene ved salget var motstridende, jf. § 3-8 andre ledd. Selskapet viste til FinKN-2013-595 og FinKN-2019-691. Videre ble det gjort gjeldende at forholdet var omfattet av kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10. Selskapet anførte videre at kravet om prisavslag var for høyt, og viste til at det fantes alternative løsninger for å oppnå varme i gulv.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning som ikke var korrigert før salget, og således utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Muntlige opplysninger på visning som var bestridt av kjøper påhvile selgers bevisbyrde, jf. bl.a. FinKN-2018-441 og LG-2012-183280. Sekretariatet kunne heller ikke se at kjøper skulle ha avdekket forholdet før avtaleinngåelse, jf. avhl. § 3-10. Kjøper har som et utgangspunkt ingen plikt til å ettergå at skriftlige opplysninger som ble gitt var korrekte, jf. FinKN-2018-360, FinKN-2016-428 og FinKN-2016-416. Sekretariatet la videre til grunn at opplysningen hadde virket inn på avtalen, jf. bl.a. FinKN-2018-848. Sekretariatet utmålte et prisavslag iht. avhl. § 4-12 andre ledd, jf. FinKN-2020-116, og konkluderte etter et skjønnsmessig standardhevingssfradrag på kr 250 000, samt forsinkelsesrente.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger om varmekabler, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side grunnet opplysningen om at *"Det er varmekabler i boligrommene i første etasje"* i tilstandsrapporten. Dette er nemnda enig i. Heller ikke nemnda kan se at det er tilstrekkelig bevist at opplysningen ble korrigert på visning, eller at kjøper skulle ha avdekket forholdet før avtaleinngåelsen. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets konklusjon om at feilen må anses å ha virket inn på avtalen. Samlet sett anses det derfor å foreligge mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har nemnda merket seg innsigelsene fremsatt i selskapets brev hhv. 8.4.20 og 24.4.20. Nemnda finner ikke at disse kan føre frem. Nemnda anser videre sekretariatets skjønnsmessige utmåling på kr 250 000 samt forsinkelsesrente passende, og tiltrer denne.

Nemnda vil avslutningsvis bemerke at flere av selskapets anførsler knyttet til kjøpers opptreden og observasjoner under visning, samt synligheten av termostater, vanskelig kan vurderes med nemndas middelbare bevisføring. Nemnda ser ikke bort fra at umiddelbar bevisføring vil kunne innebære et endret bevisbilde, men ut fra dokumentene i saken kan nemnda kun i begrenset grad vurdere disse forholdene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).