

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-393

3.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Varmekabler – selgers opplysningsplikt om tidligere feil – opplyst utbedret – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Oslo fra 1901 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill., og overtatt av kjøper den 25.1.19. Før salget ble det opplyst at badet ble modernisert i 2005 (TG 2). Selger oppga i egenerklæringsskjemaet at en faglært bekjent hadde *"utbedret varmekabler"* i 2018. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved varmekablene, og at også tidligere eier av boligen hadde opplyst til selger om reparasjon av en jordfeil. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om varmekablene. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selgers opplysningsplikt ikke omfattet tidligere feil som var forsvarlig utbedret, og at opplysningen i egenerklæringen heller ikke var uriktig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 83 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av jordfeil ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1901.

I salgsprospektet ble boligen markedsført som *"en moderne enebolig"*. Videre fremgikk det av salgsprospektet at boligen hadde et *"flislagt bad med dusjkabinett"* og *"varmekabler i bad"*.

I tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget, ble det bl.a. opplyst om elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

Baderommet i boligen ble modernisert i 2005, og ble i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad (TG) 2:

Badet ble modernisert med blant annet antatt nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i 2005.

(...)

TG 2 er satt med tanke på varierende fall/skjevheter i flislagt baderomsgulv samt stedvis mindre slagskader i heldekkende porselensservant, slagskade i 1 gulvflis i badet, sprekke-dannelser i frontpanel til dusjkarr, at nedre styretapper til dusjkabinett-dører ikke fungerer tilfredsstillende og at plassering og utførelse av samlestokk ikke er utført iht forventet, faglig standard.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2017. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad svarte selger *"ja, kun av faglært"*, og oppga:

Utbedret varmekabler på badet i 2018. Arbeid utført av erfaren elektriker bekjentskap

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget svarte selger *"ja, kun av faglært"*, og oppga at det var installert en ladeboks vår 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. høsten 2018, og overtatt av kjøper den 25.1.19.

Kjøper har opplyst at de ved overtakelse av boligen fikk overlevert boligmappen som tilhørte eiendommen. I boligmappen lå tidligere salgsledds egenerklæringsskjema og tidligere tilstandsrapport fra da boligen ble solgt i 2017.

I egenerklæringsskjemaet fra tidligere eier av boligen fremgikk det at varmekablene hadde vært utbedret for jordingsfeil også på et tidligere tidspunkt. I tilstandsrapporten fra 2017 fremgikk det at badet ble renoveret i 2005.

I etterkant av overtakelsen bestilte kjøper en el-kontroll av boligen. Kontrollen ble gjennomført av elektrofirmaet E. AS den 1.2.19, og det ble avdekket bl.a. avvik ved isolasjonsmåling, manglende festing av ledninger, og manglende jordforbindelse.

Det ble ved kontrollen bl.a. registrert avvik på kursen for varmekablene på badet, og kjøper kontaktet elektriker ESI. AS. Den 11.3.19 gjennomførte ESI. AS kontroll av varmekablene, og fra rapporten hitsettes:

Ved kontroll av varmekabler på bad i 1. etg (kurs 12) ble det målt overledning mellom fase og jord på 0,02 Mohm. Varmekabel er ikke frakoblet, men styringsenhet er skrudd av.

Videre anbefales enten termografering av varmekabel for å finne feil og utbedre denne. Er dette gjort tidligere på samme kabel, kan det tyde på svakhet på isolasjonen eller i kabelens endeavslutning. Da anbefales det å legge ny varmekabel.

Selger har i e-post til selskapet den 29.3.19 opplyst om følgende:

Vi hadde jordfeil på varmekablene på badet i høst, dette ble rettet opp i og varmekablene fungerte akkurat som de skulle ved overtakelse. Arbeidet som er utført er nevnt i egenerklæringsskjemaet. At dette kan skje igjen, har man ikke garanti for da det er et eldre bad.

(...)

Utbedringer av varmekablene ble gjort i tidsrommet 11.10.18 til 18.10.18. Her ble det søkt etter feil med kamera, feilen ble funnet, 2 fliser ble pigget opp, varmekablene det var feil på ble reparert og nye fliser på lagt på. Arbeidet ble gjort som en vennetjeneste av en elektriker som jobber i K. installasjon - altså arbeidet er utført av fagfolk. Da jeg ikke kan noe om elektrisitet så er dette den beste beskrivelsen jeg kan gi om hva som er gjort av arbeid.

Kjøper har fremlagt et pristilbud fra elektrofirma M. på kr 82 594 for utbedring av varmekablene.

Selskapet fremla en e-post datert 8.4.20 fra megleren som gjennomførte salget, som uttalte: *"Jeg ville nok mest sannsynlig ikke satt prisantydning noe lavere enn den var på bakgrunn av dette. Men det kan jo tenkes at kjøper ikke hadde vært villig til komme med samme bud."*

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger et brudd på opplysningsplikten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at selger har gitt uriktige opplysninger om at varmekablene på badet var utbedret, jf. avhl. § 3-8. Videre har kjøper anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at varmekablene på badet i boligen tidligere hadde blitt reparert for jordfeil, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at disse opplysningene fremgikk av egenerklæringsskjemaet fra tidligere salgsledd (2017). Kjøper anførte videre at feilens art og karakter tilsa klart at de uriktige/manglende opplysningene var egnet til å virke inn på avtalens innhold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 83 000 og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at selger opplyste om utbedring av varmekabler i egenerklæringen og kunne vanskelig se at det var av betydning at selger ikke hadde opplyst hva som ble utbedret. Selskapet viste videre til at selger i utgangspunktet ikke hadde plikt til å opplyse om tidligere skader som selger oppfattet som tilfredsstillende reparert. Selskapet kunne heller ikke se at det

var dokumentert at det var jordfeil på varmekablene ved kjøpers overtagelse i januar. Selskapet anførte videre at innvirkningskriteriet uansett ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger skulle ha opplyst om tidligere utbedringsforsøk, jf. avhl. § 3-7, og viste bl.a. til FinKN-2016-355.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om opplysningssvikt fra selgers side grunnet jordfeil ved varmekablene. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha "utbedret varmekabler på badet i 2018". Det ble imidlertid ikke opplyst hva feilen besto i, men i ettertid har selger opplyst at utbedringen gjaldt jordfeil på varmekablene.

Det fremgår videre av sakens dokumenter at selger hadde kjennskap til at også tidligere eier har hatt problemer med jordfeil på varmekablene. Det vises til egenerklæringsskjemaet fra 2017 (tidligere salgsledd) som er fremlagt i saken. Disse opplysningene ble ikke videreformidlet til kjøper før avtaleinngåelsen.

Slik sekretariatet ser det, er gjentakende problemer med jordfeil på varmekablene på badet rommet opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Dette særlig sett hen til at utbedringen av jordfeilen ble foretatt tett opp mot salget – kun 2-3 uker før budaksept. Det bemerkes også at jordfeil på bad innebærer en sikkerhetsrisiko, og kan i verste fall medføre fare for brann eller strømstøt.

Selgers opplysningsplikt omfatter i utgangspunktet ikke tidligere feil og skader som selger har hatt en rimelig grunn til å anta at var forsvarlig utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587 og LE-2005-80501. Dette vil imidlertid ikke være tilfellet hvor selger har kjent til en "særlig risiko" for fremtidige bygningsmessige problemer, jf. LB-2005-079059. Tatt i betraktning at dette var en gjentakende feil, kan vi ikke se at selger uten videre kunne legge til grunn at forholdet var utbedret, og at selger dermed også skulle ha opplyst om tidligere utbedringsforsøk. Se til sml. bl.a. FinKN-2016-355 og LB-2010-079409.

Sekretariatet har etter dette kommet frem til at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Det kan videre stilles spørsmål ved om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, se særlig FinKN-2018-843 og FinKN-2019-760, men sekretariatet har ikke funnet grunn til å ta stilling til dette spørsmålet.

Nemnda har på sin side funnet spørsmålet om opplysningssvikt i denne saken vanskelig.

Når det gjelder avhl. § 3-7, er nemnda for sin del i adskillig tvil om det forelå et såpass gjentakende problem med jordfeilen at selger også var forpliktet til å opplyse om dette. Nemnda mener således det er usikkert om det foreligger en slik "*særsilt risiko*" i saken som sekretariatet har vist til, og som dermed skjerper selgers opplysningsplikt. Etter en konkret vurdering har nemnda kommet til at det ikke foreligger tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7.

Nemnda viser videre til at en eiendom har en mangel etter avhl. § 3-8 når det er forhold ved den som ikke svarer til opplysninger som selger har gitt til kjøper. På den ene siden er det utvilsomt en objektivt uriktig opplysning at varmekablene på badet er utbedret. På den andre siden må egenerklæringsskjemaet som et utgangspunkt forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedring. Selgers uttalelse er avgitt etter beste skjønn og i den tro at utbedring ble gjennomført i 2018. Det fremstår noe urimelig om selger etter regelen i avhl. § 3-8 skal hefte for en mislykket utbedring fra en fagkyndig som selger ikke hadde noen foranledning til å forutse. Dersom selger ved å gi en opplysning om at noe er utbedret i realiteten påtar seg en tidsbegrenset garanti for at utbedringen var vellykket, vil dette kunne gi en oppfordring til å unnlate å gi slike opplysninger. Dette er ikke ønskelig, jf. bl.a. FinKN-2011-572 der nemnda enstemmig uttalte følgende om et rotteproblem som til tross for selgers opplysning om utbedring likevel viste seg å ikke være utbedret:

Nemnda kan ikke se at opplysningen i salgsdokumentasjonen om at tidligere forekomst av rotter i boligen er utbedret, er en uriktig opplysning i forhold til avh.l. § 3-8. Det må anses positivt at selgerne valgte å opplyse om det tidligere rotteproblemet. Når eksperter på skadedyr hadde gjort nødvendige tiltak og alt i ettertid tydet på at tiltakene var vellykkede, måtte selgerne kunne supplere sin informasjon med opplysning om at problemet var løst, uten at dette kan forstås som en forsikring om at problemet ikke kunne oppstå på ny.

Etter en konkret vurdering av opplysningen i dette tilfellet, har nemnda derfor kommet til at den ikke kan anses å være uriktig fra selgers side. Nemnda understreker at forholdet ville kunne stilt seg annerledes dersom opplysningen ikke ble gitt i egenerklæringsskjemaet – der det er selgers subjektive kjennskap som etterspørres – men i salgsoppgaven for øvrig.

Det foreligger derfor ikke en mangel grunnet opplysningssvikt i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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