

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2020-571

11.8.2020

**Protector Forsikring ASA**

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

Feil ved varmekabler–opplysninger gitt etter avtaleinngåelse – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1935 ble solgt "som den er" for kr 4,4 mill., og overtatt av kjøper i desember 2018. Ved salget ble det opplyst om varmekabler i badegulv, soverom, entré og kjøkken. Selger opplyste at oppgradering av el-anlegget var gjort ved egeninnsats i 2013, og at det ville bli innhentet samsvarserklæring for anlegget. Kjøper etterspurte samsvarserklæring ved kontraktsignering, og fikk i ettertid oversendt denne av selger. Det fremgikk av samsvarserklæringen at arbeidet skulle være utført i henhold til NEK 400 (2010). I etterkant av overtakelsen avdekket kjøper feil ved el-anlegg og utførelse av varmekabler, og anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger om at varmekablene var lagt i henhold til NEK 400. Selskapet avviste ansvar, bl.a. under henvisning til at det var opplyst om egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 27 529.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms aksjeleilighet i Oslo oppført i 1935.

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

Entré - Romslig entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Lysmalte veggoverflater og gulvvarme.

Bad/wc - Flislagt baderom fra 2013 med historiske fliser på gulv. Innredet med innfliset badekar med svingbar dusjvegg, dusjbatteri, keramisk servantbolle, servantskap med profilerte fronter og granitt benkeplate, speil med overlys og gulvmontert wc. Varmekabler i gulv.

Soverom 1 - Romslig soverom med plass til seng og garderobeløsning. Flislagt gulv og gulvvarme.

#### **OPPVARMING**

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner, varmekabler i badegulv, 1 soverom, entré og kjøkken samt vedfyring i peisovn i stue.

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

Boligen er oppført i 1935 og antatt bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført. Boligen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Boligen fremstår som meget godt vedlikehold med enkel og god standard. Våtrom og VVS-arbeider er utført av BW. AS og VVS. AS. Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "lov om avhending av fast eiendom § 3-10".

Badet ble i tilstandsrapporten vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 og opplyst rehabilitert i 2013:

Det opplyses at badet ble rehabilitert i 2013.

Eiere besitter dokumentasjon

Vedrørende det elektriske anlegget ble det i tilstandsrapporten bl.a. opplyst følgende:

Det foreligger samsvarserklæring fra autorisert installatør. Det er ikke satt tilstandsgrad da det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha eid og bebodd boligen siden 2013. Selger opplyste videre at badet ble oppusset i 2013 av H. AS, og at det forelå FDV på utført arbeid.

Vedrørende el-anlegget opplyste selger at det var foretatt oppgradering ved egeninnsats i 2013, og at det skulle innhentes samsvarserklæring for hele anlegget. Det var utført kontroll av el-anlegget i 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 400 000 ved kjøpekontrakt datert 3.12.18, og overtatt av kjøper i desember 2018.

Kjøper har opplyst at de etterspurte samsvarserklæring da de signerte kjøpekontrakten. Videre har kjøper opplyst:

Vi etterspurte samsvarserklæring da vi signerte kjøpskontrakten. Da ga selgeren sitt ord at arbeidet var i henhold til gjeldende normer og regler og at han hadde dokumentasjon på det. Selgeren ga også uttrykk for at han var faglært men ikke praktiserende elektriker. Dokumentasjonen ble gitt til oss ved neste møtet.

Vi spurte ikke om varmekablene under visning, men de var slått på slik at det var en koselig varme i rommene.

Selger fremla samsvarserklæring datert 01.08.13 utarbeidet av E. AS for "*arbeider med varmekabler i gang, bad, kjøkken og soverom*". Det fremgikk videre at endringer var utført i henhold til NEK 400 (2010).

Selger fremla videre garantiskjema for installasjon av varmekabler, utfylt og signert av selger. Selger har krysset "*ja*" på at varmekabelanlegget er montert i henhold til leverandørens installasjonsveiledning.

Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper problemer med el-anlegget. Kjøper reklamerte til selger i e-post den 28.12.18:

Vi har hatt noe problemer med el-anlegget siden vi flyttet inn. Den første dagen viste det seg at hvis stikkkontakten midt på vegg på nordsida av stuen brukes så gikk sikringen. I forgås så gikk sikringen til badet og lys i gangen. Jeg har slått av varmekabelen i badet og så har nullstilt sikringen, men hvis varmekabelen slås på så går sikringen med en gang.

Siden at du har installert varmekabel og delvis el-anlegget i huset, kan du foreslå en måte å løse disse problemer?

Selger svarte at han aldri hadde opplevd problemer med varmekabler på bad og kurs 4. Selger tok kontakt med en elektriker som foretok feilsøking på varmekabelen. Dette var den samme elektrikeren som hadde signert samsvarserklæringen. Elektrikeren konkluderte med at problemet skyldtes en jordfeil og at dette var en uheldig omstendighet som kunne inntreffe. Han bemerket også at kablene i vegg mellom termostaten og gulvet viste tegn på oppheting. Han mente at reparasjon ville bli dyrt og anbefalte å anskaffe en varmeovn på badet.

Selger beklaget forholdet og opplyste i e-post til kjøper den 30.12.19 at det ved utskrift av samsvarserklæringen hadde blitt foretatt en visuell befaring som indikerte at alt var i orden.

Den 20.3.19 hadde kjøper en ny elektriker på befaring. Etter feilsøking konkluderte denne elektrikeren med at problemet skyldtes at installasjonen av varmekablene ikke var i henhold til

gjeldende normer og regler, og at forholdet utgjorde en brannfare som måtte repareres umiddelbart i alle de fire rommene. Kjøper igangsatte derfor reparasjon umiddelbart.

Det er fremlagt skaderapport fra M. AS datert 03.05.19, og fra rapporten hitsettes:

#### BESKRIVELSE

Varmekabelen i badegulvet hadde jordfeil. Ved feilsøking viste det seg at feilen lå i skjøten mellom varm og kald kabel. Skjøten ble lokalisert i veggen mellom termostat og gulv.

#### UTBEDRING

Vi hugde opp gulvet innenfor døren og trakk ut den defekte skjøten. Kabelen er preget av kraftig overoppheting. Etter å ha fjernet den defekte delen av kabelen måler den nå ok. Kabelen ble reparert med en ny skjøt, med ny tilledning opp til termostat. Feilstedet ble deretter støpt igjen med vannfast betong.

#### FEILÅRSAK

Kabelen er installert feil. Skjøten mellom varm og kald kabel skal alltid ligge i gulvet dekket med betong av god kvalitet. I dette tilfellet var skjøten trekt opp i veggen mellom gulvet og termostaten. Dette har ført til kraftig overoppheting av den varme delen av kabelen som lå i veggen. Det ble også oppdaget feilinstallering på tre andre varmekabler. På soverom, kjøkken og gang. Alle kablene har blitt installert med skjøten inne i veggen. Måten disse kablene er installert på kan være brannfarlig. Kablene på soverom og i gangen ble reparert med nye skjøter i gulvet og nye tilledninger opp til termostat. Kabelen på kjøkkenet lot seg ikke reparere på nåværende tidspunkt, da det innebygde kjøleskapet må fjernes for å komme til.

#### GJENSTÅENDE ARBEID

Flisreparasjon av 3 skadesteder. Flisreparasjon blir utsatt til kabelen på kjøkkenet er reparert.

Kjøper reklamerte til selskapet den 13.5.19.

Kjøper har fremlagt en faktura fra M. AS på kr 14 610 for utbedring av varmekabler. Kjøper har også fremlagt et kostnadsoverslag fra M. AS på kr 12 919 for resterende arbeider.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved leiligheten som en følge av at varmekablene i boligen ikke var i samsvar med NEK 400. Kjøper mente at det var gitt en uriktig opplysning om dette forholdet, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har anført at de hadde blitt forelagt samsvarserklæring og garantiskjema som skapte en klar forventning om at anlegget og varmekablene var i henhold til regelverket og NEK 400. Kjøper viste til at de var en familie med et lite barn, og at de straks måtte foreta utbedring da det ble avdekket at den primære varmekilden i fire av seks rom var brannfarlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 27 529, jf. avhl. § 4-12.

**Selskapet** har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel etter avhendingslovens regler. Selskapet har bl.a. anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, at selgers utbedringsrett var krenket, jf. avhl. § 4-10, og at det uansett ikke forelå et avvik fra avtalen eller var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet viste til at opplysningen om at arbeidene ved el-anlegget var i tråd med NEK 400 var gitt etter avtaletidspunktet, og dermed ikke kunne ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Sekretariatet kom til at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det i samsvarserklæringen som ble fremlagt etter at bindende avtale var inngått, var opplyst at de elektriske arbeidene i leiligheten var utført etter NEK 400 (2010). Kjøper har etter overtakelsen avdekket at det er feil ved varmekablene i leiligheten. Nemnda er enig med sekretariatet i at opplysningen om at arbeidene var utført i henhold til NEK 400 (2010) ikke kan ha påvirket avtalen, og lovens innvirkningsvilkår er ikke oppfylt. Det følger av forarbeidene til avhendingsloven at en omstendighet som har oppstått etter at endelig avtale har kommet i stand, ikke vil ha virket inn på avtalen. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda er også enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at det ved salget var gitt opplysninger om egeninnsats ved oppgradering av boligens elektriske anlegg. Dette er en risikoopplysning, som medfører at det for kjøper ikke var upåregnelig at det kunne være feil ved utførelsen av arbeidene.

Nemnda viser for øvrig til at utbedringskostnadene er begrensede, og utgjør 0,63 % av kjøpesummen. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 side 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. Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget og utbedringskostnadenes størrelse, kan ikke nemnda se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*