

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-779

30.10.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – selgers kunnskap – vesentlig avvik? – advokatkostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig i Askim oppført i 1942 ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill., og overtatt av kjøper den 10.5.19. Ved salget ble boligen markedsført som påkostet innvendig og utvendig, og det ble bl.a. opplyst om at *"Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass i fra 1978, 1979 og 2007 (2. etasje)"* og om *"Oljestyrt sentralfyr forsyner bolig med varme til radiatorovner"*. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var gitt uriktige opplysninger om alderen på vinduene i andre etasje, samt at det var råteskader i vindfanget. I forbindelse med biokonvertering av fyrkjelen ble det videre avdekket et hull i fyrkjelen som medførte at vannet rant ut. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann måtte ha kjent til forholdene, og at avvikene uansett utgjorde et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, bl.a. under henvisning til at selger og selgers takstmann ikke kjente til avvikene, og at det var påregnelig med svikt og utbedringsbehov som en følge av bygningsdelenes alder. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger om vinduer og oljefyr, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 340 073, krav om erstatning kr 136 978, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

- Defekt fyrkjele
- Uriktig opplysning om alder på vindu
- Råteskader i vindfang

Eneboligen i Askim ble oppført i 1942.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Eiendommen fremstår med litt herskapelig stil og meget velholdt, med flere solrike uteplasser og vakker hage. Bilene parkeres i integrert garasje og på gruset gårdsplass.

Eneboligen ble oppført i 1942, og bærer preg av godt vedlikehold og oppgraderinger gjennom årene.

(...)

Byggemåte

Frittliggende enebolig med kjeller, 1. etasje og 2. etasje på tilsammen 326 m². Bygningen ble oppført i 1942. Bygningen er oppført med grunnmur av betong på eldste del og lettklinkerblokker på tilbygg. Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med, liggende og stående trekledning. Bærende takkonstruksjon i tre, type saltak, teknet med betongtakstein. Taktekking er i fra 2002. Vinduer har rammer

og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags i soler-/energiglass i fra 1978, 1979 og 2007 (2. etasje). Enkelte vinduer har doble glass i fra byggeåret. Blyglassvindu i vindfang. Eiendommen fremstår som velholdt.

(...)

Oppvarming/Teknisk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, ved og sentralvarme. Oljestyrt sentralfyr forsyner bolig med varme til radiatorovner.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

(...) Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass i fra 1978, 1979 og 2007 (2. etasje). Enkelte vinduer har doble glass i fra byggeåret. Blyglassvindu i vindfang. Eiendommen fremstår som velholdt. Boligen fremstår med normal standard på innredninger og utstyr.

Følgende forhold ble avdekket og er verdt å nevne:

- Registrert fukt i utforet vegg i kjellerstue.
- Tekking mellom veranda og garasje er ikke tett.

(...)

Vegger mot grunn – TG: 3

Beskrivelse: Grunnmur av betong på eldste del. Lettklinkerblokker på tilbygg.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

- Mye skjolder på tankrom.
- Registrert noe kalk-/saltutslag på vegger i kjeller. - Saltutslag dannes når fuktighet kommer igjennom mur og krystalliseres på innsiden av kjellermurveggen.
- Utforet kjellervegger ansees som en risikokonstruksjon, hvor kontroll ikke er mulig uten å gjøre inngrep. Målt ved hjelp av en Hammerelektrode, 4 cm inn i vegg for søk etter fukt. Målt 23,8 %, dette er over hva som er anbefalt for tette konstruksjoner. Trevirke bør ikke ha fuktinnhold høyere enn 17 %.
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Yttervegger – TG: 2

Beskrivelse: Yttervegger over grunnmur er lette bindingsverksvegger i tre, kledd med, liggende og stående trekledning. Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som var gjeldende ved oppføringstidspunktet.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: - Nøktern isoleringsgrad på opprinnelig del. Dette var heller ikke vanlig ved oppføringstidspunktet.

- Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep.

- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Utvendig komplettering, vegg – TG: 2

Beskrivelse: Trekledning, stort sett eldre kledning.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trekledning er 40 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

- Registrert råte i spyd på sydfasade.
- Det ble ved hjelp av en syl, foretatt stikktakninger etter råte/dårlig kledning, noe tørkesprekker på trekledning. Kledning er i all hovedsak OK, dog står noen bord ovenfor utsifting.

- Noe vedlikeholdsbehov.
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Vinduer – TG 2

Beskrivelse: Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass i fra 1978, 1979 og 2007 (2. etasje). Enkelte vinduer har doble glass ifra byggeåret. Blyglassvindu i vindfang. Høyhengende vindu i kjeller.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

- Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 – 30 år.
- Registrert punktert glass på kjøkken.
- Sprekk i glass på kjellervindu.
- Vinduer er ansett som spesialavfall, da det inneholder Klorparafiner (norske vinduer 1976 til 1989, utenlandske vinduer 1980 til 1989).
- Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Overflater på innvendige gulv – TG: 2

Beskrivelse: Kjeller: Terrazzobelegg i gang. Lamiat på stue. Belegg på bad. Ellers betong.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: ... Sentralfyr i kjeller. Oljetank er plassert i kjeller.

Varme, generelt – TG: 2

Beskrivelse: Oppvarming med elektrisitet, ved og sentralvarme. Oljestyrt sentralfyr forsyner bolig med varme til radiatorovner.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

- Klimaforliket i Stortinget fastsetter at bruk av fossil olje i husholdninger vil bli forbudt i 2020. Forbudet vil derfor gjelde fyring med fossil brensel som olje og parafin i alle typer varmeanlegg i en bolig

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader eller fukt i boligen, og på spørsmål om kjennskap til pålegg, heftelser eller krav knyttet til bl.a. sentralfyr. På spørsmål om kjennskap til fuktinnsig eller fuktmerker i kjelleren svarte selger "nei", og tilsvarende på spørsmål om kjennskap til utettheter i fasade. Selger opplyste videre om at boligens to bad ble "laget nytt" i 2015, og at selger hadde eid boligen siden 1.12.14, i 3 år og 6 måneder. Egenerklæringsskjemaet var datert 25.5.18.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.3.19, og overtatt av kjøper den 10.5.19.

Etter overtakelsen avdekket kjøper flere mangler ved eiendommen, herunder rustskader og hull i fyrkjele, og fuktproblemer i vindfang. Det ble også avdekket at vinduene i boligens andre etasje var eldre enn oppgitt i salgsprospektet.

Kjøper innhentet en befæringsrapport fra takstmann A. datert 14.11.19:

Oppsummering

Fyrkjelen har skader i et slikt omfang at tidligere eier må ha kjent til fyrkjelens tilstand over lengre tid. Eksisterende fyrkjele kan ikke repareres, den må kasseres og erstattes med ny.

Samtlige vinduer i 2. etasje vurderes til å være fra 1989, ikke fra 2007 som opplyst i salgsoppgaven.

Det er fukt-/råteskader på gulv og yttervegger i vindfang. Skadene må utbedres.

Fyrkjele

Observasjoner/registrering, vurdering, tiltak

De nye hjemmelshaverne har hele tiden vært klar over at boligen har oljefyr, og har vært inneforstått med at det fra 01.01.2020 blir forbudt å bruke mineralolje, eller fossil fyringsolje og parafin til oppvarming av boligen.

Hjemmelshavere har vært innforstått med at videre fyring måtte forgå med biofyringsolje fra nevnte dato.

Boligen ble overtatt i mai, og hjemmelshavere bestemte seg for å rengjøre oljetanken og fylle tanken med biofyringsolje.

Det ble gjort avtale med V. AS om konvertering til biofyring. Før oppstart av brenner observerte service-teknikker at anlegget var tomt for vann og at vanntemperaturen var ca. 20 grader.

Anlegget ble fylt opp, og det ble oppdaget at det var hull i fyrkjelen. I tillegg ble det konstatert at ekspansjonskaret var defekt. Det ble også oppdaget store rustskader på tilkoblingen til El-kolben.

Observasjoner

Oljefyr CTC 171 B, med fabrikasjonsår 1978.

Bak service-/frontdekslet har rør- og koblinger betydelige rustskader.

Tydelig merker av eldre dato på gulvet, etter lekkasje fra oljefyren.

Vurdering

Rustskadene er store og i et slikt omfang at tidligere eier må ha visst om rustangrepet og skadene for flere år siden. Det er tydelige merker på gulvet etter lekkasje fra oljefyren, og lekkasjemerkenes på gulvet vurderes til være flere år gamle og merkene tilsier at lekkasjene må ha skjedd i flere omganger.

Tiltak

Rustskadene er i ett slikt omfang at de ikke kan repareres oljefyren må kasseres og erstattes med ny.

Vinduer, 2. etasje

Observasjoner/registrering, vurdering, tiltak

I salgsoppgaven og takstdokumentet er det opplyst at vinduene i 2. etasje er fra år 2007.

Observasjoner:

I 2. etasje er det åpningsbare Husmor-vindu med 2-lag isolerglass.

- Baderoms-vindu: 1 stk, 1-fag, 70x110 med isolerglass fra 1989 (merket)
- Toalettroms-vindu: 1 stk, 1-fag, 70x110 med isolerglass (ikke merket)
- Trapperoms-vindu: 1 stk, 1-fag, 70x110 med isolerglass (ikke merket)
- Soveroms-vindu: 1 stk, 3-fag, 210x110 med isolerglass (ikke merket)
- Soveroms-vindu: 4 stk, 1-fag, 150x110 med isolerglass (ikke merket)
- Vindusdør: 1 stk dør, 70x200 med isolerglass (ikke merket)

Vurdering:

I dag er det krav om at alle vindusglass merkes, men slikt entydig krav kom ikke før i ca. 2010.

Av vindusglassene i 2. etasje i (adressen) er det kun ett som har lesbar merking i avstandslisten mellom glassene, og det er 2/89. Det betyr at glasset er produsert 2. kvartal i 1989.

De andre vinduene har jeg ingen merking, men de har samme Spacer-list (avstandslist mellom glassene), og det antas at også disse vindusglassene er fra samme tidsepoke.

På den bakgrunn legges det til grunn at alle vinduene har samme produksjonsår.

For vinduer produsert i 1989 var isolasjonskravet/U-verdi 1,1.

For vinduer produsert i 2007 var kravet til U-verdi 1,6. Det betyr at disse vinduene har bedre isolasjonsevne enn vinduer fra 1989.

Dagens krav til U-verdi for vinduer er 0,8.

Tiltak

Det kan ikke fremskaffes nye vinduer som er produsert i 2007.

Vinduene byttes til vinduer som tilfredsstiller dagens krav.

Fukt og råteskader i gulv/vegg i vindfang

Eier har observert fuktlukt og registret fuktige overflater.

Observasjoner

Vindfanget er i underkant 5 m² stort, og har følgende overflater:

- Gulv: laminat-/vinylfliser
- Vegger: malte/harde plater
- Himling: malte/harde plater

Vurdering

Det ble foretatt søk etter fukt i gulv og vegger med fuktindikator. Måler viste klare utslag på unormale fuktverdier.

I vegger ble det målt 25,4 % (vektprosent), som tilsvarer meget fuktig forhold.

I gulv ble det målt 28,5 % (vektprosent), som tilsvarer fritt vann.

Tiltak

Veggoverflater på vindfangets yttervegg rives/fjernes helt ned til friskt/tørt trevirke.

Gulvoverflaten og fuktig underlag fjernes/rives helt ned til friskt/tørt trevirke.

Skadet konstruksjon og isolasjon fjernes, og erstattes med nytt. Vegger og gulv isoleres og bygges opp igjen etter gjeldende regelverk. Nye overflater etableres.

I rapporten ble samlede utbedringskostnader angitt til kr 257 750 inkl. mva. Rapporten omtalte også to øvrige forhold av fuktskader, som ikke var en del av klagen til Finansklagenemnda. Kostnader til å innhente takstrapporten utgjorde kr 20 958 inkl. mva.

Ifølge kjøper hadde de kontaktet firma V. for biokonvertering av fyrkjelen, før de oppdaget at fyrkjelen var i dårlig forfatning. Det ble fremlagt følgende uttalelse fra firma V. datert 14.6.19:

Vi gjorde avtale om bio konvertering av deres fyrkjel, vi foretok konverteringen ved og bytte til ny bio brenner og bio luftutskiller med filter Før oppstart av brenner observerte vår service teknikker at anlegget var tomt for vann og vann temperaturen var ca 20 grader. Anlegget ble fylt opp men vi observerte fort at det var hull i fyrkjelen , når dette hullet har oppstått er vanskelig og si men det ser ut til å ha vært en lekkasje i lengre tid , ekspansjonskaret Var også defekt noe som er medvirkende årsak til lekkasje på kjelen.

Ny fyrkjel vil koste kr 75 000 inkl mva ferdig montert og oppstartet.

Ifølge fremlagte fakturaer betalte kjøper kr 42 572 for biokonvertering av fyrkjelen.

Kjøper fremla videre et utklipp fra en nett-annonse, som ifølge kjøper viste salgsoppgaven som ble utarbeidet i forbindelse med selgers kjøp fra tidligere eier. Fra prospektet hitsettes:

Alle vinduskarmer/rammer er i tre, av forskjellig alder, bl.a. 1978. Nyere i 2. etg. (ca. 1997). Nye utgangsdører (2007).

Det ble også fremlagt følgende uttalelse fra vindusprodusent L.F.:

Det er ikke mulig ut fra disse bildene å fastslå om dette er våre vindu eller ikke. Vi har produsert tilsvarende vindu tidligere. Ut fra hengslene som er brukt her så sluttet vi med denne type hengsler rundt år 2000, så dersom det er vårt vindu må det være produsert før den tid.

Selskapet avviste kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper uansett ikke hadde forventninger om at også vinduskarmene var fra 2007. I den forbindelse innhentet kjøper et tilbud fra glassfirma L.H. for skifte av vindusglassene i andre etasje til kr 24 822 inkl. mva.

Selskapet fremla et teknisk notat fra intern takstmann O. Fra notatet hitsettes:

Det er ikke opplyst noen steder at det er blitt skiftet vinduer i 1989 og ikke hvor mange vinduer i 2. etasje som er skiftet i 2007.

Det er opplyst at terrassedøren er fra 2007, og det antas at vinduene i 2. etasje ble byttet ut i 2007, med unntak av vinduet på badet som har stempling 2/89 (ikke synlig på bilde i rapporten).

Vinduet på badet i 2. etasje kan ha blitt skiftet i 1989, og ikke i 2007 siden det da bare hadde oppnådd en alder på 8 år og hadde en lengre restlevetid enn de resterende vinduene og verandadøren i 2. etasje som ble skiftet.

Det bemerkes at undertegnede ikke har befart eiendommen, og vurderingen er tatt på bakgrunn av prospektet, annonse på finn.no og "Vurdering av diverse bygningsmessige forhold", (takseringsfirma T. som utarbeidet skaderapport), datert 14.11.2019.

KONKLUSJON

Det er kun vinduet på badet i 2. etasje som er fra 1989 grunnet at det er bare synlig datomerking i dette glasset.

På forespørsel fra selskapet forklarte selger at de påberopte forholdene var ukjente for dem. Selger forklarte videre at de ikke hadde gjort arbeid på verken fyrkjele eller vinduer, og at de ikke hadde noe vedlikeholdshistorikk på fyrkjelen.

Kjøper oppdaget senere et større skadeomfang av råteskadene, og fremla pristilbud for utskifting av bunnsviller på kr 36 125 inkl. mva. fra L. AS datert 15.9.20.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger måtte ha kjent til lekkasje fra fyrkjeler, og det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at fyrkjelen forsynte boligen med varme. Merkene etter tidligere lekkasje var tydelige, og også takstmannen ved salget burde ha oppdaget dette. Det ble videre gitt uriktig opplysning om alderen på vinduene i andre etasje, og kjøper måtte forvente at også vinduskarmene var byttet i 2007. Selger måtte også ha kjent til fukt og råteskadene i vindfanget. Forholdene hadde virket inn på avtalen, idet kjøper ikke ville økt opprinnelig bud på kr 4,7 mill. til kr 4,85 mill. med kunnskap om fyrkjelens tilstand. Uansett tilsa utbedringskostnadene at det forelå en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 257 750 inkl. mva., samt for takstutgifter på kr 26 198 og utgifter til advokatbistand for kartlegging av mangelen på kr 20 000 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12. I tillegg ble det krevd erstatning for utgiftene til biokonvertering av fyrkjelen, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Videre krevde kjøper erstatning for advokatkostnader på kr 84 406 inkl. mva.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til lekkasje fra fyrkjelen, og hadde benyttet fyrkjelen aktivt uten å oppleve forhøyede strømutgifter eller symptomer på lekkasje. Dette ble underbygget av at lekkasjemerkene på gulvet i takstrappen ble vurdert til å være flere år gamle. I det tilfelle lekkasjen utgjorde en mangel måtte det uansett gjøres et betydelig fradrag, all den tid kjøper måtte forvente en eldre fyrkjele som hadde utlevd sin levetid. Vedrørende vinduene var det ikke gitt konkrete nok opplysninger til at kjøper kunne forvente at alle vinduene i andre etasje var fra 2007, og det var ikke dokumentert at øvrige vinduer enn på baderommet var fra 1989. Kjøper kunne uansett bare forvente vindusglass fra 2007, og ikke vinduskarmer. Det ble videre gitt risikopplysninger om råteskader, og forholdene utgjorde samlet ikke et vesentlig avvik fra hva som var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til avvik ved fyrkjelen eller råteskader i vindfanget, eller at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om disse forholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., idet bygningsdelene var eldre og gitt TG 2. Sekretariatet fant imidlertid at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om alder på

vinduene i andre etasje, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet la videre til grunn at kjøper hadde krav på en forholdsmessig del av kravet på takstkostnader og advokatutgifter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder råteskadene i vindfanget. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Sekretariatet har videre kommet til at det foreligger en uriktig opplysning for vinduene i andre etasje, samt at opplysningen må anses å ha virket inn, jf. avhl. § 3-8. Også dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse kan tiltres.

Når det gjelder hullet i fyrkjelen, har sekretariatet konkludert med at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger etter avhl. § 3-7. Det er blant annet vist til selgers påstand om at fyrkjelen har fungert i deres eiertid. Ettersom nemndas saksbehandling er skriftlig, er det vanskelig gå inn i noen troverdighetsvurdering på dette punktet. Nemnda har på sin side funnet vurderingen noe mer tvilsom, men anser det uansett ikke nødvendig å konkludere. I brev av 18.9.20 fra kjøpers advokat er det anført at uavhengig av avhl. § 3-7 foreligger det for fyrkjelen en mangel etter avhl. § 3-8. I salgsoppgaven ble det nemlig opplyst at *"Boligen er oppvarmet med elektrisitet, ved og sentralvarme. Oljestyrt sentralfyr forsyner bolig med varme til radiatorovner"*. Når fyrkjelen overhodet ikke fungerer, må dette derfor anses som en uriktig opplysning. Nemnda har funnet spørsmålet vanskelig. På den ene siden er opplysningen om en sentralfyr som *"forsyner bolig med varme"* nokså konkret. Dette er også en omstendighet ved boligen som de fleste kjøpere vil anse som viktig. På den andre siden kan formuleringen også anses som en beskrivelse av selve funksjonen sentralvarme. Selv om fyrkjelen har et hull, har boligen fremdeles et anlegg for sentralvarme. Noen helt spesifikk garanti for at selve fyrkjelen virker er ikke gitt.

I sekretariatets vurdering er det vist til at foreligger bevismessig tvil om hvorvidt fyrkjelen i det hele tatt fungerer. I begrunnelsen heter det således:

Kjøper har opplyst at fyrkjelen er defekt, og viser til at kjelen var tom for vann, vanntemperaturen var 20 grader, og at det var et hull i fyrkjelen. Sekretariatet har imidlertid funnet det noe uklart om fyrkjelen faktisk var operativ til tross for dette, eller om fyrkjelen hadde sluttet å fungere. Vi viser i den forbindelse til at kjøper ikke avdekket fyrkjelens tilstand før fagkyndige undersøkte fyrkjelen i forbindelse med biokonvertering av denne. Det er dermed vanskelig for sekretariatet å ta stilling til om selger måtte ha visst om at fyrkjelen var defekt gjennom normal bruk av boligen, dersom denne faktisk forsynte radiatorovnene med varme.

I brev av 18.9.20 fra kjøpers advokat er dette imøtegått slik:

Det er bemerkt fra sekretariatets side at det synes uklart om fyrkjelen, til tross for hullet i bunnen, har vært operativ og kan benyttes. Det kan derfor presiseres fra denne side at fyrkjelen er defekt/ikke operativ grunnet hullet i bunnen som medfører at innholdet siver ut. Videre hitsettes den vurdering av fyrkjelens tilstand som firma V. den 14.6.19 (..) ga i anledning saken.

Selv om nemnda mener e-post fra firma V. av 14.6.19 ikke er helt presis mht. fyrkjelens stand og hullets betydning, kan nemnda ikke se at selskapet har imøtegått påstanden over om at fyrkjelen overhodet ikke er operativ. Nemnda legger derfor til grunn som sannsynliggjort at fyrkjelen – og dermed sentralvarmen – ikke fungerer, samt at denne mangelen forelå ved risikoovergangen.

Etter avhl. § 3-8 foreligger det en mangel dersom det ved salget er gitt objektivt sett uriktige opplysninger. Mangelsansvar forutsetter at det er gitt en uriktig opplysning som fremstår som konkret og spesifisert, som kjøper hadde grunn til å stole på, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90. Bestemmelsen må likevel ses i lys av at boligen er solgt "som den er", og som et utgangspunkt vil

ikke en opplisting av en boligs funksjoner innebære at selger også garanterer for at alle disse funksjonene virker optimalt. I FinKN 2019-760 fremgikk det av salgsoppgaven at boligen hadde *"gulvvarme på begge bad"*. Da varmekablene viste seg å ikke fungere i det hele tatt, mente nemnda det forelå en uriktig opplysning:

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.

I FinKN 2018-027 kom nemndas flertall imidlertid til motsatt resultat:

Kjøper har også påberopt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 fordi det i salgsdokumentasjonen er gitt en uriktig opplysning om varmekablene. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at boligen hadde fliser på badegulv med varme i tillegg til at det under punktet om oppvarming var nevnt varmekabler. Når det da viser seg at varmekablene ikke virker, anføres det at det er gitt en uriktig opplysning. Nemnda har i dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Nygaard, Sogn, Skramstad, Kvalshaug og van der Lagen-Larsen, er kommet til at det ikke er gitt en uriktig opplysning om varmekablene etter avhl. § 3-8. Flertallet er enig med selskapet i at vurderingen av om en opplysning er riktig eller ikke, skal være objektiv. Og objektivt sett er det korrekt at det er varmekabler på badet. Det er i salgsdokumentasjonen ikke sagt noe uttrykkelig om varmekablenes funksjon, og flertallet bemerker at det på bakgrunn av de fremlagte dokumentene ikke er avklart på hvilket tidspunkt varmekablene sluttet å fungere. Slik flertallet ser det, må spørsmålet om varmekablenes manglende funksjon innebærer en mangel, vurderes etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Tilsvarende i FinKN 2013-126, som også gjaldt varmekabler:

Spørsmålet i saken er om opplysningen i taksten om varmekabler må anses uriktig etter avhl. § 3-8 når det har vist seg at varmekablene ikke virker. Nemnda finner det vanskelig å tillegge opplysningen slik betydning. Om manglende funksjon på varmekabler utgjør mangel, må etter nemndas syn avgjøres etter andre regler, f.eks. avhl. § 3-7 (dersom det kan legges til grunn at selger eller takstmann må ha kjent til manglende funksjon) eller § 3-9 annet punktum (dersom det også er andre avvik som kjøperen påberoper som mangler). Ingen av disse bestemmelsene er aktuelle i denne saken. Det kan ikke utelukkes at det i noen tilfeller kan være naturlig å forstå en opplysning om en bestemt type utstyr slik at kjøperen må kunne legge til grunn at dette fungerer. Dette synes særlig aktuelt dersom det dreier seg om uvanlig og eksklusivt utstyr, som høynere eiendommens standard ut over det vanlige. Når det gjelder en opplysning om vanlig utstyr som varmekabler, kan feil på utstyret ikke i seg selv innebære at det er gitt en uriktig opplysning etter § 3-8. Mangelsspørsmålet må vurderes løst fra opplysningen om at utstyret finnes på eiendommen.

Etter dette legger nemnda til grunn at den aktuelle funksjonen må vurderes konkret, men slik at det som et utgangspunkt ikke vil foreligge en mangel etter avhl. § 3-8 dersom en angitt funksjon (eller et utstyr) ikke fungerer. I dette tilfellet er det opplyst at boligen er oppvarmet med *"elektrisitet, ved og sentralvarme"*. Dette kan i seg selv dermed ikke anses som en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Både i salgsoppgave og tilstandsrapport er det imidlertid i tillegg følgende fremhevet: *"Oljestyrt sentralfyr forsyner bolig med varme til radiatorovner"*. Nemnda finner – under adskillig tvil – at den aktuelle funksjonen her utdypes og omtales på en slik måte at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner videre at innvirkningskriteriet etter avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Som nevnt er sentralfyr en omstendighet ved boligen som de fleste kjøpere vil anse som viktig. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, slutter nemnda seg til sekretariatets konklusjon om at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Det

vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har merket seg anførselene og dokumentasjonen knyttet til at råteskadene i vindfanget er større enn først antatt, men finner ikke at dette stiller mangelsvurderingen i noe annet lys. Som Høyesterett påpeker 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Når det gjelder prisavslaget knyttet til vinduene, jf. avhl. § 4-12, finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling på kr 20 000 inkludert takstutgifter. Det vises til sekretariatets begrunnelse.

For så vidt gjelder fyrkjelen, tar nemnda utgangspunkt i at ny fyrkjele vil koste kr 75 000 ferdig montert. Ettersom fyrkjelen var av eldre karakter, må det gjøres et betydelig standardheavingsfradrag. Nemnda finner at prisavslag for denne passende kan settes til kr 37 500. Samlet prisavslag blir dermed kr 57 500.

Som sekretariatet, finner nemnda grunnlag for å utmåle en forholdsmessig erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatutgifter. Også mangelen ved fyrkjelen ligger innenfor selgers kontrollsfære. Erstatningen settes skjønnsmessig til kr 25 000.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).