

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-876

8.12.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Uriktig opplysning om varmekabler på terrasse – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En to-roms leilighet i bydel Sagene i Oslo fra 1920, modernisert i 2001, ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill., og overtatt av kjøper 19.7.19. Ved salget ble det blant annet opplyst at takterrassen hadde tremmegulv og *"varmekabler med frost-tining til avløp"*. I forbindelse med bytte av tremmene på takterrassen etter overtakelsen, oppdaget kjøper at terrassen ikke hadde varmekabler. Partene var uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Selskapet har anført at forholdet kunne utbedres på en langt rimeligere måte, og at det uansett måte gjøres et fradrag på minst 50 % av kostnadene. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 138 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av manglende varmekabler på terrasse, jf. avhl. § 4-12.

Boligen er en to-roms leilighet i Oslo, oppført i 1920, modernisert i 2001.

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

Urban loftsleilighet på 101/90 kvm over 3 plan med takterasse og balkong – Arkitekttegnet loft – Idyllisk gårdsrom!

Byggemåte

Utgang fra loftsrom til privat takterasse (åpen del ca. 4 kvm). Tremmer på gulv. Varmekabler med frost-tining til avløp. 2 stk terrassevarmere er montert.

Innhold

(...) østvendt takterasse med ca. 8,5 m2 gulvareal.

Standard

Flott og unik loftsleilighet over 3 plan. I tillegg har loftsleiligheten egen takterasse pluss felles, vestvendt brannbalkong. Loftet ble innredet i 2001 med ferdigattest, (...).

(...)

Takterasse:

Privat, østvendt takterasse på ca. 8,5 kvm (hvorav åpen del på ca. 4 kvm) med sol fra morgen til ettermiddag. Terrassen har varmekabler med frosttining til avløp og tremmegulv. 2 terrassevarmere er montert. Her kan late sommerdager nytes i rolige og usjenerende omgivelser. God plass til utemøblement og grill.

I tilstandsrapporten ble *"balkonger, terrasser"* vurdert til TG 1:

Beskrivelse:

Utgang fra kjøkken til brannbalkong i stål.

Utgang fra loftsrom til privat takterrasse (åpen del ca. 4 kvm).

Tremmer på gulv. Varmekabler med frost-tining til avløp.

2 stk terrassevarmere er montert.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet brusslitasje samt klimapåvirkning.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2017, at de hadde bodd der i ett år og syv måneder.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.5.19, og overtatt av kjøper den 19.7.19.

Kjøper har forklart at hun i forbindelse med bytte av tremmene på takterrassen etter overtakelsen oppdaget at takterrassen ikke hadde varmekabler, slik salgsoppgaven ga uttrykk for at den hadde.

Kjøper reklamerte til selskapet 3.12.19, og gjorde i tillegg gjeldende feil fall på terrassen.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun var kjent med at det ikke var lagt varmekabler i terrassegulvet, og at noe annet heller ikke hadde vært videreformidlet ved salget.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra elektro-firma E. datert 18.10.19 på kr 20 625 for levering og montering av varmekabel på terrasse. Kjøper har også innhentet pristilbud fra Murmester K. AS datert 13.11.19, på kr 118 250 for rehabilitering av terrasse.

Selskapet fremla e-post fra takstmann V. datert 16.10.20:

Vi har to alternative løsninger:

1. Legge ut snøsmeltingsmatter i vintersesong

2. Ny påstøp m/varmekabel (for snøsmelting), nytt toppmembran, tilbakeføre tremmegulv.

Alt 1 er kostnadsberegnet til kr 30000.- eks mva og forutsetter at det er stikkontakt ute på terrassen.

Alt 2 er kostnadsberegnet til kr 72600.- eks mva og forutsetter at det er tilførsel/kurs til varmekabel.

Kjøper anførte at boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktige opplysninger om varmekabler på takterrassen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 138 875, og forsinkelsesrente. Kjøper har bestridt at det skulle gjøres et standardhevingsfradrag av betyding.

Selskapet avsto først kravet, men har for nemnda kun anført at kjøpers krav om prisavslag måtte settes lavere, jf. avhl. § 4-12. Selskapet har vist til at det rimeligste utbedringsalternativet måtte legges til grunn, og at det skulle gjøres et fradrag ved utmålingen.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar som en følge av misvisende opplysninger om varmekabler i terrassegulvet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. bl.a. FinKN 2014-188 og FinKN 2019-970. Sekretariatet la til grunn at kjøpers krav om prisavslag ikke var bestridt eller imøtegått av selskapet, og tilkjente dermed kjøper kr 138 875, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin avgjørelse til at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget om at det var varmekabler på takterrassen, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 138 875 med tillegg av forsinkelsesrenter. Selskapet har påklaget sekretariatets avgjørelse for så vidt gjelder utmålingen av prisavslaget, og nemndas vurdering av saken er følgelig begrenset til dette spørsmålet.

Nemnda bemerker at det etter sekretariatets vurdering av saken er fremlagt to nye pristilbud fra selskapet for utbedring av det mangelfulle forholdet. Det ene tilbudet omfatter utlegging av snøsmeltingsmatter i vintersesongen, noe som er kostnadsberegnet til kr 37 500. Det andre tilbudet gjelder ny påstøp med varmekabel for snøsmelting, nytt toppmembran samt tilbakeføring av tremmegulvet, noe som er kostnadsberegnet til kr 90 750. Kjøper har tidligere fremlagt et pristilbud for utbedring av forholdet på totalt kr 138 875. Alle beløpene inkluderer merverdiavgift.

Nemnda kan ikke se at snøsmeltingsmatter vil gi en forsvarlig utbedring av det mangelfulle forholdet, og spørsmålet er da om kjøpers pristilbud eller selskapets andre pristilbud skal legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det pristilbudet som selskapet har innhentet på kr 90 750 ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelen. Nemnda tar følgelig utgangspunkt i dette beløpet ved utmålingen. Det må ut fra opplysningene ved salget legges til grunn at varmekablene er fra 2001, og nemnda finner at det må gjøres et visst standardhevingsfradrag i prisavslaget. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 55 000 inkl. mva. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig med utgifter til stillas eller utbedring av sluket. Kjøper har også krav på forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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