

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1067

12.11.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Manglende varmekabler – eldre bad – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Oslo oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. i september 2020. Ved salget ble det opplyst at det var varmekabler på badet, men at badet på sikt hadde behov for oppgradering og fornyelse (TG 2). Etter overtakelsen reagerte kjøper på at varmekablene på badet ikke virket, og i forbindelse med oppussingsarbeider ble det avdekket at det ikke var varmekabler på badet. Kjøper reklamerte overfor selskapet og anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet anførte at det ikke var dokumentert at varmekablene manglet, og at opplysningen uansett ikke hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 25 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om varmekabler, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en 2-roms selveierleilighet i Oslo oppført i 1963.

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

STANDARD

(...) Bad/ wc:

Flislagt bad med varmekabler i gulv. Dusjhjørne med skyvedører i herdet glass. Servant med underskap fra 2020. Veggmontert speil og lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

VVS-INSTALLASJONER

Beskrivelse:

Boligens røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og har derfor ikke vært gjenstand for inspeksjon. Synlig kobberør på bad. Støpejernsluk på bad. Varmtvann fra fjernvarme.

(...)

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse:

Bad/wc med dusjhjørne med skyvedører i herdet glass. Servant med underskap. Speil og lysarmatur over servant. Gulvmontert toalett. Skap fra 2020.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:

Ved testing av dusjen renner vannet i hovedsak mot slukris i dusj, men det flyter litt vann mot dusjdører. Badet har eldre støpejernsluk, det er ikke membran med innfestning til klemring i sluket. Baderomsgulvet og vegger er ikke bygget etter dagens normer. Det er ikke opplyst eller påvist lekkasje i badegulv.

På sikt har badet behov for oppgradering og fornyelse.

Ihht STI's levetidstabell for våtrom utført som dette er levetiden fra 15-20 år. Tilstandsgraden er henførende til alder.

TG: 2

(...)

VARME

Beskrivelse:

Eldre radiator i stue, dog uten tegn til synlige lekkasjer. Radiatorer tilknyttet fjernvarmetilknytning. Varmekabler på bad. Termostat for varmekabler på bad med tretrinns bryter for gulvvarme på vegg i skyvedørsgarderobe.

Tilstandsvurdering:

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid. Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder. Ingen visuell svikt på befaringen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2004, og at selger ikke hadde bodd i boligen selv. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil eller utførte arbeider på bad/våtrom. Selger hadde videre opplyst at firma A. hadde utført installasjoner i forbindelse med oppussing av kjøkken i 2012, og at det ikke forelå samsvarserklæring grunnet utførelse for 8 år siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 23.9.20 og 25.9.20, og overtatt av kjøper.

Leiligheten sto ubrukt i oktober måned, og ble utleid f.o.m. den siste uken i november. Kjøper har forklart at leietakeren skrudde på varmekablene den 27.11.20, og at leietakeren fortsatt ikke merket noen endring den 29.11.20. Kjøper befarte leiligheten med en elektriker den 4.12.20. Elektrikeren kunne bekrefte at det var strøm i bryteren til varmekablene, men at varmekablene ikke fungerte.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 7.12.20. I reklamasjonsbrevet opplyste kjøper at utbedringskostnadene ble anslått til kr 25 000 og oppover. Kjøper forklarte også at varmekablene hadde blitt omtalt som "avskrudd" under visningen og ved overtakelsen. Dette ble bestridt av selskapet.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Vi har vært i kontakt med selger som opplyser at han ikke kjenner til at varmekablene ikke virker. Selger opplyser at han selv ikke har bodd i leiligheten og tidligere leietakere har heller ikke nevnt noe om varmekablene til selger.

Kjøper besluttet deretter å pusse opp badet, bl.a. for å legge nye varmekabler. Under oppussingen gjorde entreprenøren kjøper oppmerksom på at det ikke fantes varmekabler i baderomsgulvet. Kjøper har lagt frem en uttalelse fra entreprenøren datert 20.2.21 hvor dette ble bekreftet. Entreprenøren forklarte også at bryteren på veggen gikk til en festeordning til det som ble antatt å ha vært et gammelt veggmontert varmeapparat. Det ble lagt frem bilder av baderomsgulvet tatt etter at dette ble pigget opp.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at det manglet varmekabler, og at selger burde ha vært klar over

forholdet. Videre ble kjøper forledet til å tro at det var høyere standard på badet enn hva det faktisk var. Kjøper viste til at selger selv hadde tegnet leiligheten, og at mangelen ville hatt betydning for kjøpesummen.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende kostnadene ved å etablere varmekabler, anslått til kr 25 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at det ikke ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig pekt på at selger ikke kjente til forholdet, og at bildene ikke dokumenterte at det ikke lå varmekabler nedstøpt i gulvet. Uansett ville ikke en eventuell opplysningssvikt ha virket inn på avtalens innhold.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN 2018-354 og FinKN 2020-821. Sekretariatet kom til at den uriktige opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen på bakgrunn av badets og varmekablenes høye alder, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet manglende varmekabler på badet i en leilighet fra 1963.

Nemnda finner det klart at det ved salget var gitt en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst at badet hadde varmekabler, mens det etter overtakelse avdekkes at det ikke er varmekabler på badet. Spørsmålet er om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Finansklagenemnda Eierskifte har lagt til grunn at opplysninger om varmekabler som oppvarmingskilde generelt må anses for å være en kjøpsmotiverende opplysninger. Se f.eks. FinKN 2018-848 med videre henvisninger.

FinKN 2018-848 kan imidlertid ikke tas til inntekt for at uriktige opplysninger om varmekabler ved ethvert tilfelle vil være egnet til å virke inn på avtalens innhold. Sekretariatet bemerker at innvirkningsvilkåret ikke ble ansett oppfylt i FinKN 2013-312, FinKN 2018-354, FinKN 2011-422, FinKN 2020-821 og FinKN 2020-894, som alle gjaldt manglende varmekabler.

Felles for disse sakene er at varmekablene måtte antas å ha liten eller ingen restlevetid på kjøpstidstidspunktet. Som det fremgår av FinKN 2020-821 har Finansklagenemnda Eierskifte omfattende praksis når det gjelder varmekabler, og sekretariatet er ikke kjent med at innvirkningsvilkåret har blitt ansett oppfylt i saker der varmekablene måtte antas eldre enn 40 år.

I fravær av andre opplysninger skal byggeåret legges til grunn for kjøpers forventning om utførelse og levetid, jf. retts- og nemndspraksis. Etter å ha gjennomgått det samlede opplysningsbildet mener vi at det måtte forventes at varmekablene var fra byggeåret. Vi viser til at det er tale om et bad av eldre, ukjent dato. Selv om vi ikke utelukker at badets overflater, innredning og garnityr kan ha blitt oppusset eller utskiftet siden oppføringstidspunktet, var det ingen konkrete holdepunkter for at det hadde blitt gjort arbeider i forbindelse med badets grunnleggende konstruksjoner siden byggeåret. Badet ble gitt TG 2, og det ble opplyst om manglende membran ved innfesting til klemring i sluket, samt at badet på sikt hadde behov for oppgradering og fornyelse.

Det er altså tale om et bad som måtte påregnes renoveret/rehabilitert i nær fremtid, og varmekablene måtte antas å ha liten eller ingen restlevetid. Under disse omstendighetene kan ikke innvirkningsvilkåret anses oppfylt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers klage av 6.9.21 og 22.9.21 som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har forståelse

for at kjøpers forventninger til badets fasiliteter ikke er oppfylt, men kan på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget ikke se at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre punktum er oppfylt.

Nemnda finner følgelig at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det foreligger heller ingen mangel etter avhl. § 3-7 da bestemmelsen oppstiller det samme innvirkningsvilkåret som avhl. § 3-8 andre ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).