

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1191

10.12.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktige opplysninger om gulvvarme – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Oslo oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 13,05 mill., og overtatt av kjøper den 10.10.20. I salgsprospektet var det opplyst om "*Gulvvarme i alle rom utenom bod/kott*", mens det i tilstandsrapporten var opplyst at det var "*Gulvvarme i entré, begge bad, vaskerom og 1 soverom i underetasjen samt stue i underetasjen*". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det manglet gulvvarme i hovedetasjen, samt to rom i underetasjen. Kjøper anførte på denne bakgrunn at det var gitt uriktige opplysninger om gulvvarme ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det samlede informasjonsbildet tilsa at kjøper måtte være kjent med forholdet. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 141 160, samt forsinkelsesrente fra 28.12.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om gulvvarme, jf. avhl. § 3-8.

Boligen er en enebolig i Oslo oppført i 1997.

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

Påkostet arkitekttegnet enebolig (..) Høy standard (..)

Enebolig over to plan med byggeår fra 1997. Bygget fremstår som påkostet og godt vedlikeholdt med nytt kjøkken fra 2017, ett nytt badrom fra 2018, flere nyere overflater og nymalt hus i 2019.

(...) Oppvarming

Gulvvarme i alle rom utenom bod/kott.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende:

Varme, generelt

Beskrivelse:

Tosidig peisovn i stuen fra 2017. Gulvvarme i entré, begge bad, vaskerom og 1 soverom i underetasjen samt stue i underetasjen. Panelovner. 2 stk varmepumper luft/luft.

Tilstandsvurdering:

En termostat er antatt defekt. Ikke funksjonstestet. Opplysninger basert på visuell observasjon. Tilstandsgrad settes dermed ikke, grunnet ikke funksjonstestet.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 2016.

Kjøper har anført at megler på privatvisning den 5.8.20 opplyste at det "*var to varmepumper, og gulvvarme i alle rom utenom kott under trappen*". Megleren har bestridt dette. Kjøper har fastholdt sin forklaring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.20, og overtatt av kjøper den 10.10.20.

Etter hvert som kulden tok til senere på høsten, oppdaget kjøper at det manglet gulvvarme i hovedetasjen, samt soverom og gjesterom i 1. etasje.

Kjøper innhentet den 8.12.20 pristilbud fra firma E på installasjon av gulvvarme i de rommene der dette manglet. Kostnadene ble i tilbudet stipulert til kr 141 160. Tilbudet forutsatte at parkettbordene ble gjenbrukt ved de- og remontering av eksisterende gulv.

I e-post fra selger av 17.12.20 viste selger til at det var opplysningene i tilstandsrapporten som var riktige. Selger påpekte at det var flere varmekilder i huset, slik at behovet skulle være godt dekket. Selger anførte at kjøper var på flere privatvisninger i forkant av salget, og at selger da ga korrekt informasjon om gulvvarme i huset. Selger opplyste videre at det var klart synlig hvor det var gulvvarme i huset, da termostaten til gulvvarmen enten var plassert i rommet eller ved inngangen til rommene med gulvvarme.

Selskapet fremla e-post av 13.10.21 fra megleren som gjennomførte salget:

Jeg har IKKE bekreftet for eller sagt til kjøper på visning at det er "gulvvarme i alle rom utenom kott/bod". Kjøper var på 2 privatvisninger (1 med megler og 1 (tror kanskje 2) med selger) samt felles annonsert visning før vedkommende kjøpte boligen. Kjøper stilte meg spørsmål (under privatvisningen) om hvor det var gulvvarme i underetasjen og jeg viste han spesifikt hvilke rom som hadde gulvvarme. Dvs de rommene med synlig termostat.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt uriktige opplysninger om gulvvarme i alle rom unntatt kott/bod, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste til at det var dokumentert at opplysningen var uriktig, og at dette ble bekreftet muntlig på visning.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 141 160, og forsinkelsesrente fra 28.12.20.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet har anført at kjøper måtte kjenne til forholdet, og blant annet vist til at de korrekte opplysningene fremkom i tilstandsrapporten som var lagt ved salgsoppgaven. Videre har selskapet subsidiært anført at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, da kostnadene utgjorde 1,08 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av at det var gitt en uriktig opplysning om gulvvarme.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet opplysningssvikt om gulvvarme i alle rom bortsett fra bod og kott. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Boligen fra 1997 ble markedsført som påkostet og med høy standard. I salgsprospektet var det opplyst om "Gulvvarme i alle rom utenom bod/kott". I tilstandsrapporten var det opplyst om "gulvvarme i entrè, begge bad, vaskerom og 1 soverom i underetasjen samt stue i underetasjen".

Kjøper har forklart at de på visning fikk opplyst og bekreftet av megler at det var gulvvarme i alle rom utenom kott under trappen.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var gulvvarme i hovedetasjen, samt soverom og gjesterom i 1. etasje, og anførte at det var gitt uriktig opplysning om gulvvarme i alle rom.

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi at det er gitt en spesifisert og konkret opplysning om "Gulvvarme i alle rom utenom/kott bod". Opplysningen ble gitt i salgsprospektet og bekreftet muntlig av megler på visning. Sekretariatet kan dermed ikke se at kjøper, på bakgrunn av opplistingen av rom med gulvvarme i tilstandsrapporten, måtte forstå at dette ikke var tilfellet.

Sekretariatet finner at kjøper hadde grunn til å stole på opplysningen, særlig sett hen til at megler også bekreftet opplysningen på visning. Vi kan ikke se at selskapet har bestridd at nevnte opplysning ble gitt, og det er ikke fremlagt forklaring fra megler i saken. Det fremstår likevel som sannsynlig at megler kan ha oppfattet det slik at det var gulvvarme i alle rom, ettersom han skrev dette i salgsprospektet.

Sekretariatet finner det heller ikke tilstrekkelig bevist at opplysningen ble korrigeret av selger på en senere privatvisning, eller at kjøper skulle ha avdekket forholdet før avtaleinngåelse. Muntlige opplysninger gitt på visning påhviler selgers bevisbyrde. Se til sml. FinKN 2020-390.

Sekretariatet legger til grunn at det ble gitt en uriktig opplysning om gulvvarme i alle rom.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg at selskapet i nemnsanmodningen har lagt frem uttalelser fra megler der det tilbakevises at det ble gitt uriktige opplysninger på visningene. Nemnda finner det dog å være uten betydning hva som ble sagt og gjort på visningene. Opplysningen om "*gulvvarme i alle rom uten bod/kott*" er inntatt under "*Nøkkelinformasjon*" i salgsoppgaven, og er således gitt en fremtredende plass i markedsføringen av boligen. Så lenge det ikke kan anses sannsynliggjort at dette ble rettet på en tydelig måte før budgivning, kan selger ikke høres med at det samlede opplysningsbildet tilsier at eiendommen ikke ble solgt med slik gulvvarme. Salgsoppgaven inneholder ikke spesielt mye konkret tekst om selve eiendommen, og en kjøper må som et minimum kunne forvente at det som er angitt som nøkkelinformasjon er korrekt.

Sekretariatet har videre kommet til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd er oppfylt, og har vist til følgende:

Sekretariatet er videre av den oppfatning at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og er enig med kjøper i at gulvvarme i alle rom er en opplysning som er egnet til å virke inn på avtalen, jf. bl.a. FinKN 2018-848. Det er også en betydelig del av boligens areal som i ettertid har vist seg å mangle gulvvarme.

Sekretariatet vil bemerke at størrelsen på utbedringskostnadene i seg selv ikke er avgjørende, og at det skal mye til for at lave utbedringskostnader innebærer at innvirkningskriteriet ikke er oppfylt. I dette tilfellet er utbedringskostnadene estimert til kr 141 160, og som etter sekretariatets oppfatning må antas å ha stor økonomisk betydning for den enkelte kjøper.

Nemnda slutter seg også til dette.

Sekretariatet har utmålt kr 141 160 i prisavslag etter avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente, og nemnda slutter seg til både beløpet og begrunnelsen for dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).