

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-305

26.3.2021

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om varmekabler – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Bodø fra 1956 ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. i 2020. Ved salget ble det blant annet opplyst at badet ble pusset opp i 2015, og at det var varme i gulvet på badet. I selgers egenerklæring ble det blant annet opplyst at gulv på bad var utført av ufaglærte, mens montering av varmeovn var gjort av faglært elektriker. Det ble også krysset av for at tettesjikt/membran/sluk ble oppgradert/fornytt av håndverker. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det ikke var montert varmekabler på badegulvet, og kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav. Selskapet mente det ikke var gitt uriktige opplysninger basert på det samlede opplysningsbildet, og at innvirkningskriteriet heller ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 125 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms andelsleilighet i Bodø oppført i 1956.

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

Innvendig er leiligheten pent oppusset og den fremstår lys og trivelig. Bad og kjøkken er oppusset i 2015.

(...)

Standard

Leiligheten fremstår som lys og trivelig med gjennomgående god standard.

(...)

Bad med belegg på gulv og våtromsplater på vegger, dusjkabinett, servant nedfelt i innredning og wc, mekanisk avtrekk i tak.

(...)

Oppvarming

Peisovn i stuen, varme i gulvet på badet.

Bad og kjøkken er oppusset i 2015.

(...)

1 Badet har flisplater på vegger. Varme i gulvet. Dusjkabinett, servant i innredning og wc

2 Badet er pusset opp i 2015

I verditaksten som ble utarbeidet i forbindelse med salget ble det blant annet opplyst at badet i 2015 ble modernisert av tidligere eier. Det hitsettes også følgende:

Vedlikehold

(...)

Bad er modernisert av tidligere eier. Det har vært mistanke om lekkasje ved sluk, det har vært et firma og sett på dette og lagt silikon rundt sluk. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at pga. alder og/ eller byggemåte, kan det derfor ikke gies noen garanti på at gulv er vanntett og kabinett bør benyttes videre.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016, hadde bodd der i 1 år og 9 måneder, men at selger ikke hadde bodd der de siste tolv månedene. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

"Nei. Men det var lekkasje fra varmtvannstanken i gangen i 2015, tanken ble da byttet. Det var mistanke om lekkasje fra sluk på badet i 2017. Utredet av polygon, kunne ikke finne sikker lekkasje, men la ny silikon og det har ikke vært noe problem siden."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

"Ja. Badet ble pusset opp av forrige eier."

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

"Det ble pusset opp i 2016. Baderomsplater, gulv til bad, kobling av servant er gjort av ufaglærte. Vannrør til bad fra hovedforsyning, til dusj og toalett er gjort av faglært rørlegger. Montering av taklampe, koblingsbokser og varmeovn er gjort av faglært elektriker. Spotlys over servant er montert av ufaglært."

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

"Ja. Se punkt 1 og 2.1."

2.3 Hvem er arbeidet utført av?

"B. VVS og O. Elektro. Ved utredning av lekkasje i 2017 ble arbeidet utført av Polygon."

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Ja. Se punkt 2.1."

(...)

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp?

"Ja. Lekkasje fra varmtvannstank i 2015. Byttet på borettslagets forsikring. Det var mulig lekkasje fra sluk på bad i 2017, lagt ny silikon, ingen lekkasje etter dette."

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

"Nei."

4.2 Hvem er arbeidet utført av?

"Usikker hvem som satt inn varmtvannstanken. Men sluken på badet ble fikset av Polygon."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 750 000 ved kjøpekontrakt datert 29.5.20, og overtatt av kjøper den 3.7.20.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at det manglet termostat til varmekablene, og at det ikke var varmekabler på baderommet. Det ble reklamert over forholdet 20.7.20.

Kjøper fremla pristilbud fra elektrofirma B. av 14.8.20. Det fremgikk av tilbudet at det ikke var montert varmekabel, og utbedringskostnader for å få montert dette ble anslått til kr 125 000 inkl. mva.

Selskapet fremla et skadenotat utarbeidet av takstmann J., som anslo utbedringskostnadene til kr 57 075 inkl. mva.

Selskapet har lagt frem forklaring fra selger i saken. Det hitsettes følgende fra selgers e-post av 21.7.20:

Jeg har dessverre ikke lagt merke til at megler har skrevet dette i prospektet. Dette beklager jeg. Jeg ble svært usikker på om det var varmekabler i gulvet når kjøper kontaktet meg ang. temaet. Jeg har hatt leieboere i leiligheten i over 2 år og kunne ikke huske om det var varmekabler på gulvet, og informerte kjøper om dette på e-post når han kontaktet meg etter overtagelse.

Jeg er usikker på hvor megler har fått denne informasjonen fra da det ikke står i takst og jeg ikke kan huske å ha vært så detaljert i beskrivelser av noen av rommene, ved noen av våre telefonsamtaler.

Selger har også i e-post av 22.7.20 bekreftet overfor selskapet at det sto en varmeovn godt synlig inne på badet.

Kjøper har i hovedsak anført at det ved salget ble gitt en uriktig opplysning om at det var varme på baderomsgulvet. Den uriktige opplysningen har virket inn på kjøpet og det foreligger dermed en mangel, jf. avhl. § 3-8. Kjøper viste bl.a. til at leiligheten befant seg i en kald region, og at membran ble skiftet i 2015.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, oppad begrenset til kr 125 000, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak vist til at det samlede opplysningsbildet tilsa at det ikke var gitt en uriktig opplysning. Selskapet kunne uansett ikke se at innvirkningskriteriet var oppfylt, og det forelå ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at det var gitt en uriktig opplysning om gulvvarme, men konkluderte på bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget at opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det var gitt en uriktig opplysning om varmekablene etter avhl. § 3-8, men at bestemmelsens innvirkningsvilkår ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

I nærværende sak er det snakk om en leilighet fra 1956. Det er opplyst om modernisering av baderommet i 2015, og visuelt fremstår baderommet for sekretariatet for å være av nyere dato. Etter sekretariatets syn vil opplysninger om varme i gulvet/varmekabler som oppvarmingskilde generelt være en kjøpsmotiverende opplysning.

Det er på den andre siden ikke opplyst om at varmekablene ble skiftet i forbindelse med moderniseringen og oppussingen i 2015. Det er opplyst at gulvet til badet ble byttet, men det er ikke presisert om dette omfattet mer enn selve gulvbelegget. Det ble for øvrig opplyst at arbeider knyttet til gulvet ble utført av faglærte. I denne forbindelse viser vi til at nemndspraksis uttaler at det i tilfeller hvor det er opplyst om at arbeider er utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må kjøper anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, se eksempelvis FinKN 2020-643, FinKN 2019-774, FinKN 2019-737 og FinKN 2019-453.

Sekretariatet viser også til at det var mistanke om lekkasje fra sluket i 2017, men at det etter å ha blitt lagt ny silikon ikke skal ha vært problemer. Til slutt viser vi til at leiligheten ble solgt med verditakst og uten en tilstandsvurdering. Innledningsvis presiseres det i verditaksten at en verdi- og lånetakst ikke er noen tilstandsrapport, og at Norsk takst ved omsetning av boliger anbefaler at det benyttes en Boligsalgsrapport.

Etter en samlet vurdering kan ikke sekretariatet se at den uriktige opplysningen om varme i gulvet har virket inn på avtalen. Vi har i vurderingen særlig lagt vekt på leilighetens alder, manglende konkrete opplysninger

om at varmekablene også ble lagt nye ved moderniseringen i 2015, samt at arbeidene på gulvet var opplyst å være foretatt av ufaglærte. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-8

Nemnda har vært i tvil, men har i sin konkrete vurdering kommet til et annet resultat enn sekretariatet. I salgsoppgaven heter det at *"Bad og kjøkken er oppusset i 2015"*, og direkte tilknyttet denne passusen også at det er *"varme i gulvet på badet"*. Det er videre opplyst at *"gulv til bad"* var en del av denne oppussingen. Nemnda mener det samlede opplysningsbildet tilsier at kjøper kunne forvente et oppusset bad fra 2015 der også varmekabler var en del av oppussingen. Nemnda anser det noe anstrengt å si at bytte av gulv må tas på ordet, i den forstand at varmekabler er noe annet enn selve gulvbelegget. Den gjengse kjøper vil antagelig anse varmekablene som en integrert del av baderomsgulvet. Nemnda ser at opplysningen om ufaglærte arbeider på badet trekker i retning av at varmekabler ikke var omfattet av oppussingen, men har likevel kommet til at opplysningen om *"varme i gulvet på badet"* er så tett knyttet opp mot opplysningen om modernisert bad at nemnda mener dette må tillegges størst vekt. Nemnda finner at varmekabler på bad oppusset i 2015 er en kjøpsmotiverende opplysning, og anser derfor innvirkningsvilkåret oppfylt, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har kjøper fremlagt pristilbud på kr 125 000 for å få montert varmekabler. Utmålingen skal ta utgangspunkt i at kjøper har krav på varmekabler og gulv fra 2015, og nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 75 000.

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 Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).