

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-44

21.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Varmekabler – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Storfjord kommune fra 2004 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 30.5.19. Ved salget ble det opplyst om bad i kjeller fra 2018, og at varmekabler ble støpt i gulv av selger, men at strøm var utført av et navngitt firma. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at selger også hadde koblet til varmekabelen selv, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger hadde opplyst om egeninnsats ved salget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 268 874, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Storfjord kommune fra 2004.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2017. I skjemaets pkt. 1.1 ble det opplyst at "*Baderom i kjeller oppført våren 2018*". På spørsmål i egenerklæringens pkt. 1.2 om arbeidet var utført av faglært var det svart "*nei*", og bemerket:

Varmekabler støpt i gulv og våtroms membran oppført av eier. Fliser oppført av Flislegger, rør og annet oppført av rørlegger J. Strøm gjort av E. as.

Fra øvrige opplysninger i egenerklæringsskjemaet hitsettes:

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

"Ja. Samsvarseklæring fra Rørlegger J. as på alt av vann og rør et etterspurt men ikke levert ennå pr 19.02.2019. bilder av byggeprosess og varmekabler er dokumentert. Strøm og tilkoblinger ellers er gjort av E. as som har sendt samsvarsrapport."

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Lettvegg, kledning for underlag av flis, støp av gulv og varmekabel gjort av eier."

(...)

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

"Ja. Store deler av kjelleren er innredet av eier med hjelp av innleid snekker og flislegger etter behov. vann og strøm er gjort av autorisert firma. På TV stue i kjeller er strøm kabel og stikkontakter montert av eier og koblet på eksisterende kurs ved koblingspunkt i gang kjeller. Varmekabel på bad i kjeller er lagt av eier. Våren 2018."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.4.19, og overtatt av kjøper den 30.5.19.

Etter overtakelsen gjorde kjøper seg kjent med samsvarserklæring fra firma E. AS, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Varmekabel bad i sokkelleilighet ikke tilkoblet, pga. brudd i kabel og ufaglært arbeid.

I tilleggssuttalelse til kjøper opplyste firmaet bl.a. at:

Konklusjon: Varme kabelen var tydelig ikke montert av noen fagmann. Om denne kabelen hadde blitt tilkoblet spenning på normal måte, ville den ikke fungert. Huseier ble orientert, med på følgende forespørsel om det var noe vi kunne korrigere. Varmekabelen ble av oss forlatt u-tilkoblet.

Ifølge selger ble varmekabelen montert ved egeninnsats slik som opplyst om ved salget, og vitneuttalelse fra leietaker viste at gulvvarmen fungerte i selgers eiertid. I senere korrespondanse har kjøper bekreftet at varmekabelen hadde fungert siden overtakelsen.

Kjøper har anført at selger har misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger om påkoblingen av varmekablene, samt at disse var defekte. Det var også gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Forholdet hadde virket inn på kjøpsavtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 268 874, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2. Beløpet inkluderer full renovering av baderommet og takseringskostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at de anførte forholdene ble opplyst om ved salget, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde misligholdt sin opplysningsplikt iht. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet ufaglært arbeid på varmekablene på badet i kjelleren.

I egenerklæringsskjemaets pkt. 1.1 og pkt. 1.2 hadde selger opplyst at baderommet i kjelleren var oppført våren 2018, og at arbeidet ikke var utført av faglærte. Det var videre opplyst at *"Varmekabler støpt i gulv og våtroms membran oppført av eier. Fliser oppført av Flislegger, rør og annet oppført av rørlegger J. Strøm gjort av E. as"*. I egenerklæringsskjemaets pkt. 1.3 fremgikk det at E. AS hadde gitt en *"samsvarsrapport"*, og i pkt. 1.4 var det igjen opplyst at *"støp av gulv og varmekabel gjort av eier"*. Egenerklæringsskjemaets pkt. 9 omhandler boligens elektriske anlegg, og i pkt. 9.1 var det opplyst at *"Hele kjelleren har i hovedsak nytt elektrisk anlegg, og skap og kurser er gjennomgått av e. as i den forbindelse"*. Videre fremgår det av pkt. 9.3, som også er sitert i salgsprospektet, at *"Store deler av kjelleren er innredet av eier med hjelp av innleid snekker og flislegger etter behov. Vann og strøm er gjort av autorisert firma. På TV stue i kjeller er strøm kabel og stikkontakter montert av eier og koblet på eksisterende kurs ved koblingspunkt i gang kjeller. Varmekabel på bad i kjeller er lagt av eier. Våren 2018"*.

Nemnda bemerker at det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at varmekablene var lagt av selger selv, som ikke var faglært til slikt arbeid. Spørsmålet er om det var opplyst om at selger selv også hadde utført den elektriske påkoblingen av varmekablene. Selger har etter kjøpers reklamasjon opplyst at det er selger selv som har utført slik påkobling av varmekablene, jf. selskapets e-post av 27.9.19, og nemnda legger dette til grunn. Spørsmålet er følgelig om det er gitt en uriktig eller ufullstendig opplysning om dette i salgsdokumentasjonen.

Slik nemnda ser det, var det ikke uttrykkelig opplyst i salgsdokumentasjonen at påkoblingen av varmekablene til strøm var utført av faglærte. På den andre siden var det heller ikke uttrykkelig opplyst at det var selger selv/ufaglærte som hadde koblet varmekablene til strøm. Opplysningene på dette punktet var etter nemndas skjønn tvetydige, jf. gjennomgangen over av hva som var opplyst i egenerklæringsskjemaet og salgsprospektet.

Nemnda legger til grunn at arbeidsoperasjonen med å koble varmekablene til strøm er et arbeid som skal utføres av faglærte, og at det innebærer en risiko at ufaglærte forestår slikt arbeid. Slik nemnda ser det, hadde kjøper en berettiget forventning om å bli klart og tydelig gjort oppmerksom på at tilkoblingen av varmekablene til strøm var gjort av ufaglærte. Når slik informasjon ikke kan utledes direkte av de opplysningene som var gjort tilgjengelig for kjøper ved salget, er det etter nemndas skjønn gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Nemnda bemerker i denne forbindelse at det er forholdsvis enkelt for selger å oppfylle opplysningsplikten på dette punktet, for eksempel ved å presisere i egenerklæringsskjemaet at varmekablene er tilkoblet strøm av selger selv.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-7. Nemnda finner det videre klart at opplysningssvikten har innvirket på avtalen. Det vises til den risiko som foreligger ved ufaglærte arbeider i tilknytning til det elektriske anlegget i en bolig.

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 270 000 med tillegg av forsinkelsesrenter. Nemnda finner at det må gjøres et fradrag ved utmålingen da det var opplyst om at varmekablene som sådan var lagt av selger selv, som var ufaglært, jf. egenerklæringsskjemaet. Etter en skjønnsmessig vurdering har nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 230 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Roy Johansen (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).