

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-526

31.5.2021

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

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

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

En leilighet i Oslo oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill., og overtatt av kjøper 1.12.19. I salgsprospektet var boligen bl.a. opplyst å ha to bad, og at det var varmekabler i entré og på bad. Det aktuelle badet ble gitt TG 2 på grunn av alder. I egenerklæringen svarte selger bl.a. benektende på kjennskap til feil på våtrommene. Etter overtakelsen greide ikke kjøper å slå på varmekablene på badet saken gjelder, og reklamerte overfor selskapet. Selger mente at kjøper hadde blitt opplyst om at varmekablene var defekte på privat visning. Kjøper har bestridt at det ble opplyst om forholdet, og har anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om varmekablene. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at selger hadde overholdt sin opplysningsplikt, og at opplysningen uansett ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 70 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekt gulvvarme på badet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1975.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at boligen hadde to bad, og at det var varmekabler i entré og på bad. Boligen ble beskrevet som godt vedlikeholdt, og det ble opplyst at det var "*bare å flytte rett inn*". I Finn-annonsen ble boligen omtalt som "*fresh*".

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde to bad, og at det ene badet ble pusset opp i 2010. Badet med badekar ble vurdert til TG 2, og det ble bl.a. påpekt normal slitasje på fliser og fuger alder tatt i betraktning. Det andre badet, som var pusset opp i 2010, ble gitt TG 1, og det ble opplyst om normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de kjøpte boligen i 2017. Selger svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til feil eller utført arbeid ved våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.10.19, og overtatt av kjøper den 1.12.19.

Kjøper har forklart at de etter overtakelsen hadde utfordringer med å slå på varmekablene på hovedbaderommet, som hadde badekar. De kontaktet selger per SMS den 22.12.19, hvor de skrev:

Hei! Beklager å forstyrre dere nå i julen men vi klarer ikke helt finne ut av varmen på det eldste badet. Er det en bryter man trykker på for å få på varmen?

Selger svarte samme dag:

Det er ikke varme der, det står også i prospektet. Kun på det nye badet. God jul

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 15.1.20, og gjorde gjeldende at det hverken i salgsprospektet eller i egenerklæringsskjemaet var opplyst at varmekablene ikke fungerte på badet med badekar.

I etterfølgende korrespondanse mellom partene opplyste selskapet 22.1.20 at ifølge selger var kjøper på privatvisning 16.10.19, og at det under visningen ble informert om at varmekablene på det aktuelle badet var defekte, og at elektriker hadde koblet fra varmekablene i forbindelse med andre oppgraderinger av det elektriske anlegget i 2017. Kjøper bestred at det ble gitt slik informasjon. Den 4.2.20 opplyste selskapet at selger hadde forklart at de ikke kjente årsaken til at varmekablene ikke fungerte, og at det ikke hadde vært varme i gulvet så lenge selger hadde bodd i boligen. Hva gjaldt tekstmeldingen, hadde selger forklart at denne ble mottatt på en spesielt travel dag for dem i og med at det var jul, men at de erkjente at informasjonen kunne vært mer korrekt.

Kjøper engasjerte elektrofirma R. for en befaring av baderommet. I firmaets rapport datert 20.2.20 fremgikk følgende:

Arb. Beskrivelse: 20/02-2020: det ble målt på varmekabel fra byggeår på bad, målt 0.00 MOhm, dvs direkte jordfeil mellom fase-jord. Pga alder på kabel anbefaler vi å legge nye varmekabler og nytt gulv på bad.

Kjøper har også fremlagt et prisoverslag fra elektrofirma R. for nye varmekabler og nytt gulv. Firmaet har i e-post av 26.2.20 skrevet følgende:

Det ble den 20.02.2020 (..) målt brudd/jordfeil i varmekablene på det innerste badet i (adresse), ref bilder under. Kablene er fra byggeår og det er derfor ikke hensiktsmessig å prøve punktrepasasjon. Kunden ønsket at vi kunne gi et overslag på kostnad for nye varmekabler og nytt gulv.

Overslag for kun legging av lavtbyggende varmekabler på ca 4m2 gulvflate (iht mål på tegning): kr. 12 000,- inkl. mva. ferdig montert inkludert ny termostat/regulator (forutsatt klargjort/primet/slett underlag, samt eksisterende jordfeilbryter 30mA på kurs).

Når det gjelder pris på støpe/flisjobben, kan vi ikke gi formelt overslag på dette, ettersom det er utenfor vårt fagfelt. Vi anbefaler at dere kontakter murer for dette.

Likevel har vi erfaringsmessig sett at slike jobber kommer på mellom 25 000 -40 000,- inkl. mva. på gulvstørrelser lignende dette. Prisen kommer an på om man må fjerne eksisterende flis og baderomsinnredning eller ikke. Noen ganger må rørlegger inn også. I tillegg bør alder/tilstand på membran sjekkes.

Kjøper engasjerte rørleggerfirma V. for å renovere badet, og det ble i e-post til kjøper datert 28.9.20 angitt utbedringskostnader på kr 70 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel både etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdt opplysning om at varmekabel på badet med badekar ikke fungerte, og etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om varmekabel på bad. Selger var kjent med at varmekabel på bad var defekt. Det ble ikke informert muntlig om dette på privatvisningen. Innvirkningsvilkåret var oppfylt for begge bestemmelsene. Utover enkelte fliser med bom, var det ikke gitt risikopplysninger om avvik eller tilstandssvekkelse på badet, og badet fikk TG 2 kun basert på alder. Kjøper viste til at boligen ble omtalt positivt i markedsføringen, og til tidligere praksis i bl.a. FinKN 2018-106.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd oppad begrenset til kr 70 000, og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, da det ble informert om defekte varmekabler på privatvisning. Uansett var ikke

innvirkningsvilkåret oppfylt. Selskapet viste til at kjøper måtte forvente at varmekablene var fra boligens byggeår.

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. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret etter avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd ikke var oppfylt, jf. FinKN 2018-354 og FinKN 2017-296.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin avgjørelse kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 for manglende varmekabler på det eldste badet, men at innvirkningsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt. Sekretariatet har i sin begrunnelse bl.a. vist til følgende:

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055. Det er selger som har bevisbyrden for at opplysningen ikke ville innvirket på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det følger av dommens avsnitt 42 at når en opplysning generelt sett kan sies å være motiverende for den alminnelige kjøper, må det foreligge helt konkrete omstendigheter for å legge til grunn at selgers bevisbyrde er oppfylt.

Med mindre annet er opplyst, må kjøper legge til grunn at varmekablene er fra boligens byggeår, jf. FinKN 2018-354. Vi legger til grunn som dokumentert at varmekablene på det aktuelle baderommet er fra byggeår (1975), det vil si at det var 44 år gamle på overtakelsestidspunktet, jf. rapport fra R. Elektriske AS, som er datert nærmere tre måneder etter overtakelsen. Slik sekretariatet ser det hadde kjøper ut fra det totale opplysningsbildet ved salget ikke grunn til å forvente at varmekablene på det aktuelle badet var nyere enn boligens byggeår. Det var i salgsdokumentasjonen ikke opplyst om når varmekablene var fra, men i prospektet var det opplyst at det "ene badet ble pusset opp i 2010", og i tilstandsrapporten var det opplyst at dette gjaldt badet uten badekar. Det forelå ved salget følgelig ingen opplysninger om at badet med badekar var pusset opp. Selv om det ut fra bildene i prospektet visuelt kan fremstå som at også dette badet er pusset opp etter byggeår, gir etter vårt syn det totale opplysningsbildet likevel ikke kjøper en forventning om at det samtidig med en eventuell oppussing var lagt nye varmekabler. Det vises til tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget, hvor det blant annet er opplyst at badet med badekar er av "eldre opprinnelse", og at det ved takstmannens inspeksjon av sluket ikke lot seg påvise om det var membran med tilknytning til sluk. I tillegg var badet generelt gitt TG 2 ut i fra en helhetlig vurdering og alder, bortsett fra himlingen (TG 1), og normal tid før utskifting av keramiske gulv- og veggfliser var oppgitt til 10-30 år og anbefalt brukstid på bad til 20-25 år. Det forelå ved salget følgelig opplysninger som tilsa at badet var på overtid i forhold til en oppgradering. Til tross for takstmannens opplysning om at badet likevel virket å fungere etter dagens bruk, tilsier etter vårt syn det totale opplysningsbildet at det var påregnelig med kostnader til oppgraderinger av badet innen en ikke altfor fjern fremtid etter overtakelsen. Til dette kommer at det heller ikke er dokumentert utbedringskostnader av en betydelig størrelse. I lys av dette har sekretariatet kommet til at det ikke er sannsynliggjort at en opplysning om defekte varmekabler ville ha virket inn på avtalen. Se til sammenligning FinKN 2018-354 og FinKN 2017-296.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 16.3.21, men finner ikke at disse er egnet til å endre nemndas syn på innvirkningsvurderingen. Nemnda viser for sin del særlig til at varmekabler på det eldste badet på ingen måte var fremhevet i salgsoppgaven, og er også enig med selskapet i at de generelle vendingene som ble brukt om selve boligen ("*fresh*", "*innbydende*") i liten grad får betydning for innvirkningsvurderingen av varmekablene på det ene badet.

All den tid innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt, er det ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om det isolert sett ble gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).