

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-698

9.7.2021

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

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

25 år gammelt bad – ikke opplyst om årsak til defekte varmekabler – innvirkning ? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Tromsø oppført i 1950, ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. i april 2020. Under visningen hadde megler informert kjøper om at varmekablene i et bad i underetasjen ikke virket, men det ble ikke opplyst om at årsaken var et brudd i kablene. Før overtakelsen fant kjøper ut at selgers fullmektig hadde hatt en elektriker til å undersøke varmekablene før salget, som hadde påvist brudd på kablene. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved ikke å informere om årsaken til at varmekablene ikke virket. Selskapet avslo kravet, og viste til at kjøper var kjent med at varmekablene ikke virket. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 363 371, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Saken omhandler en bolig i Tromsø sentrum oppført i 1950. Boligen går over fire etasjer og har bl.a. en hybeldel i underetasjen og en større utleieleilighet i deler av første etasje.

Før salget var det utarbeidet salgsprospekt hvor det var vedlagt bl.a. verditakst datert 14.2.20 og selgers egenerklæring datert 2.3.20. Selger var representert ved fullmektig.

Det aktuelle badet ligger i underetasjen. I verditaksten fremgikk det at badet var omtrent 25 år, og badet ble beskrevet slik:

Badet i underetasje er i følge rekviert fra 1995. Rommet har inventar som WC, dusjhjørne, servant med skap og speil med overbelysning. Badet har flislagt gulv med varme. Vegger er kledd med fliser. Himlinger med malt, jevn overflate. For lufting er det mekanisk avtrekk.

Rommet er oppført i 1995, og fremstår ut fra dette og normal levetid som brukt. Vegger er kontrollert og innfestinger i dusj er vurdert som normale. Fuktindikator på vegger tilknyttet dusj påviste utslag i lavere deler- noen fliser på vegger har sprukket. Gulvet er kledd med fliser og ble kontrollert for sprekker og riss, enkelte mekaniske skader. Inventar som innredninger, vinduer og dører fremstår som normalt brukt.

I selgers egenerklæring datert 2.3.20 ble det krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved bad. Det ble videre opplyst om at faglærte og ufaglærte hadde utført arbeider med bl.a. varmekabler på bad i underetasje i 1995.

Kjøper var på visning den 17.3.20, og kjøper har forklart at de oppdaget at varmekablene på badet i underetasjen da ble testet, og at de ikke fungerte. Ifølge kjøper, opplyste megler at det var ukjent hva som var feil med kablene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,7 mill. ved kjøpekontrakt signert 31.3.20 og 2.4.20.

Før overtakelsen den 1.7.20 ble kjøper kjent med at selgers fullmektig hadde hatt en elektriker på befaring den 13.3.20, som påviste brudd på varmekablene.

Forholdet ble bemerket under overtakelsen, og kjøper reklamerte deretter til selskapet den 22.10.18.

Kjøper fremla pristilbud på kr 363 371 for fullstendig renovering av badet, ettersom firmaet ikke anså at det var mulig å utbedre varmekablene lokalt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel i form av misligholdt opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Kjøper viste bl.a. til at selger måtte identifiseres med megler, og at kjøper ikke hadde blitt opplyst om hva som var årsaken til at varmekablene ikke virket, til tross for at selger var kjent med dette. Kjøper mente at den vanligste feilen ved varmekabler var at termostaten ikke virket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 363 371, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at forholdet ikke var omfattet av opplysningspliktregele etter avhl. § 3-7, og uansett ikke kunne anses å ha innvirket på avtalen. Kjøper kunne heller ikke påberope forholdet som en mangel, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-7 andre punktum ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det er gitt ufullstendige opplysninger om ødelagte varmekabler på ett av boligens bad, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en tilbakeholdt opplysning da den uansett er kommet til at en eventuell tilbakeholdt opplysning ikke kan ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til sekretariatets vurdering av saken hvor det heter:

Som nevnt over anser vi at den mest nærliggende årsak til at varmekabler på et 25 år gammelt bad ikke virker, nettopp er at varmekablene er ødelagt ved brudd eller annet. Kjøper måtte derfor regne med at det var betydelig risiko for at dette var årsaken og at disse ikke lot seg reparere. Sammenholdt med alder og at det også var gitt noen risikopplysninger om badet for øvrig, og dels også at kjøper heller ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok inn noen forbehold om dette i budet, blir vår vurdering at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering av om en eventuell opplysningssvikt kan ha innvirket på avtalen. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på badets alder og de risikopplysninger som var gitt om badet, herunder at det var opplyst at varmekablene ikke fungerte. Det vises også til at badet ikke var fremhevet i markedsføringen av boligen, samt at kjøper ikke gjorde nærmere undersøkelser eller tok forbehold ved inngivelse av budet.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).