

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-75

25.1.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Uriktig opplysning om varmekabler – bad opplyst "oppgradert" i 2018 – innvirkning? – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En leilighet i Oslo oppført i 1938 ble solgt "som den er" for kr 4,07 mill., og overtatt av kjøper den 15.3.21. Ved salget ble det opplyst at badet ble oppgradert i 2018, men at badet hadde eldre sluk og røropplegg. Badets overflater ble vurdert til TG 0 og TG 1, mens sluk, tettesjikt, membran, ventilasjon, og vann- og avløpsrør ble vurdert til TG 2. Det ble videre opplyst om flislagt gulv med varme. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det ikke var varmekabler i gulvet, og kjøper anførte bl.a. at det var gitt en uriktig opplysning. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at kjøpers forventning til badet var at underliggende konstruksjon var av eldre dato, som kunne svikte på kort sikt. Nemndas flertall kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 304 300, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende varmekabler, jf. avhl. § 3-8.

Leiligheten i Oslo ble oppført i 1938.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Bad: Flislagt bad oppgradert i 2018. Inneholder: Dusjkabinett, servant med over- og underskap, toalett og opplegg for vaskemaskin. Downlights i himling.

OPPVARMING

Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles varmeanlegg (fjernvarme).

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Bad - Med tilkomst fra entré.

Baderom oppgradert i 2018. Sluk av eldre ukjent årstall. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Himling av malt plateflate med downlights. Servantskap med slette fronter. Servant med ettgreps armatur fra Ikea. Speilskap med belysning over servant. Gulvstående toalett fra Gustavsberg. Dusjkabinett med dusjarmatur fra Grohe. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin med stikkontakt montert i skap over vaskemaskin. Vannrør av typen galvanisert kobber og kobber. Avløpsrør av plast.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr og innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket.

Vannrør: Tg2 gjelder deler av røropplegget som er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er redusert.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv og vegger) ink. rørgjennomføringer: Eldre sluk uten klemring. Dette kan lettere medføre lekkasje i konstruksjonen.

Avløpsrør (ink. sluk): Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjellen mellom topp flis ved dørterskel til topp slukrist ble med krysslaser på tilfeldige steder målt til ca 17 millimeter. Lokalt fall 80cm ut fra sluk ble på tilfeldige steder målt til ca. 24 millimeter. Dette vurderes til å være tilfredstillende.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved eller arbeid utført på badet, og opplyste å ha eid boligen siden 2019.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,07 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.21, og overtatt av kjøper den 15.3.21.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at badet ikke var utstyrt med varmekabler. Kjøper innhentet deretter tilbud for totalrenovering av badet fra firma D. på kr 304 300 inkl. mva. Fra tilbudet datert 9.4.21 hitsettes:

For at jobben skal bli utført faglig riktig og følge baderom norm samt dagens krav er vi da nødt til å gjøre følgende: pigge opp gulv for å legge nye varmekabler, det må legges ny membran på gulv, og siden membran på gulv må ligge i overlapp av membran på vegg blir vi nødt til å rive vegger og legge ny membran der også. Denne jobben vil da regnes som en totalrenovering jobb. Hva som dekkes av forsikring tar vi ikke stilling til og må vurderes av forsikringsselskapets saksbehandler.

Selskapet innhentet deretter et skadenotat fra takstmann J. datert 13.8.21:

For å etablere varme i gulvet kan dette gjøres med at sanitærutstyret demonteres og mellomlagres. Flisgulvet pigges av før elektriker legger varmekabel. Det benyttes en avrettingsmasse over varmekablene som er egnet for våtrom, før det smøres membran og legges nye gulvfliser og sanitærutstyret kan monteres.

Det er ikke mulig å etablere en tett overgang mellom membran og sluket, da det er opplyst at sluket mangler klemring. Videre vil en slik løsning ikke gi mulighet for å få en sammenhengende membran mellom gulv og vegg.

Det er montert dusjkabinett i baderommet, slik at det er ingen daglig fuktbelastning på gulvet som vil gi noen økt risiko for lekkasjer fra baderommet. Undertegnede vurdering er at å etablere varmekabler som beskrevet over, vil gi rommet gulvvarme for den tiden som er igjen før hele baderommet må renoveres, ref. opplysningene i salgsdokumentene.

Totalt alle arbeider: 59 563

Det ble videre fremlagt et tilbud datert 14.9.21 fra firma M. på kr 63 963 inkl. mva. for legging av nye varmekabler, med forbehold om at dusjkabinettet kunne monteres. Kjøper fremla et pristilbud for dusjkabinett på kr 5 499.

Fra selgers kommentarer hitsettes:

Det er ingen varmekabler i gulvet på badet og ingenting som skal tilsi at det er det (ingen bryter).

Takstmannen gikk grundig gjennom leiligheten mens min mor og jeg var der i over 1 time.

Jeg har kun truffet og kommunisert med kjøper på overtagelsen - det var ikke snakk om varmekabler da.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var ved salget opplyst at badet hadde varmekabler, som viste seg å ikke stemme. Badet var oppgradert i 2018, og det var klart at opplysningssvikten hadde virket inn på kjøpet. Det forelå uansett en vesentlig

mangel. Badet hadde dusjkabinett, og det var derfor ikke forventbart for kjøper å måtte foreta arbeider på badet når tettesjiktet var ivaretatt. Kjøper viste også til at oppgraderingen av badet var brukt som et salgsfremmende moment i Finn-annonsen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 304 300, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Subsidiært var det ikke grunnlag for å foreta standardhevingsfradrag dersom selskapets utbedringsmetode ble lagt til grunn. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Uriktige opplysninger om varmekabler hadde ikke virket inn på avtalen. Kjøper kunne kun forvente at badet var overflateoppusset, og hadde ikke berettigede forventninger om at også underliggende konstruksjon var renoveret i 2018. Kjøper måtte dermed påregne svikt og utbedringsbehov på kort sikt, som også ville ha medført at varmekablene måtte fjernes. Kjøper ville uansett ikke ha krav på en totalrenovering av baderommet, idet varmekablene kunne utbedres lokalt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper måtte forvente at varmekablene kunne være av eldre dato, og at den uriktige opplysningen dermed ikke hadde virket inn, jf. avhl. § 3-8 andre ledd. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ble gitt uriktige opplysninger om varmekabler på bad, men at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Sekretariatet bemerker at opplysninger om varme i gulv på baderom som et utgangspunkt må anses som en kjøpsmotiverende opplysning, som er egnet til å virke inn på avtalen. Dette selv om badet og varmekablene er av noe eldre dato. Se bl.a. FinKN 2015-460 og FinKN 2018-106.

Nemnda har imidlertid lagt til grunn at dersom den underliggende konstruksjonen og varmekablene har nådd en alder hvor full utskiftning uansett måtte påregnes på kort sikt, vil opplysningssvikten likevel vanskelig kunne antas å ha virket inn på avtalen. Se eksempelvis nemndas avgjørelse i FinKN 2018-354, (...).

Se også nemndas uttalelser i FinKN 2020-565, FinKN 2020-894, FinKN 2013-312 og FinKN 2011-422.

I denne saken var det imidlertid opplyst om at baderommet var "oppgradert" i 2018. (...)

Dette kunne dermed tilsi at kjøper uten andre holdepunkter kunne ha en forventning om at badet på generelt grunnlag ble oppgradert. I denne saken ble det imidlertid nettopp opplyst om eldre sluk som ikke hadde blitt skiftet, og at dette medførte en økt risiko for lekkasje rundt sluket. Videre ble deler av røropplegget vurdert å ha en alder hvor anbefalt brukstid var redusert, og at ventilasjonen hadde redusert avtrekkseffekt. Vann- og avløpsrør, sluk, tettesjikt, membran, rørgjennomføringer og ventilasjon hadde av den grunn blitt vurdert til TG 2. Vi kan på bakgrunn av dette dermed ikke se at kjøper hadde en berettiget forventning om at alle badets deler hadde gjennomgått en generell oppgradering i 2018. Vi bemerker videre at badet i nemndas sak hadde nådd en alder på 12 år, som tilsa at over halvparten av brukstiden måtte anses oppbrukt, selv ved forventning om et totalrenoveret bad. Slik kunne dermed TG 2 ha blitt gitt på bakgrunn av alder alene. I denne saken var motsetningsvis oppgraderingene gjort kun 3 år før salget, og det ville dermed ikke ha vært grunn til å gi de oppgraderte bygningsdelene TG 2 på bakgrunn av alder.

Vi finner heller ikke at det ble gitt konkrete opplysninger om hva oppgraderingen i 2018 besto av, og finner at kjøper ikke hadde berettigede forventninger om at den skjulte og underliggende konstruksjonen i den forbindelse var oppgradert. Det var heller ikke opplyst at alle badets overflater var oppgradert, selv om disse ble gitt TG 1. Etter sekretariatets oppfatning måtte det dermed fremstå uklart i hvilket omfang det var gjort arbeid på badet, og hvilke bygningsdeler som i den forbindelse var skiftet ut. Vi bemerker at flisene på badegulvet fremstår å være av eldre dato enn 2018, selv om gulvet visuelt fremsto å være oppgradert en gang etter byggeåret. Se til sammenligning nemndas avgjørelse i FinKN 2021-875, (...).

Tilsvarende finner vi at må gjøres gjeldende i denne saken. I mangel av andre holdepunkter måtte det videre fremstå uklart når badets underliggende konstruksjoner og varmekabler var fra, selv om badet fremsto å være oppført senere enn byggeåret 1938. Kjøper måtte dermed ta høyde for at varmekablene og underliggende konstruksjoner hadde nådd en alder hvor svikt og utskiftningsbehov kunne oppstå på kort sikt.

Idet kjøper uansett måtte ta høyde for at utskiftning og oppgradering måtte gjennomføres innen kort tid, finner vi dermed at opplysningssvikten ikke kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda har ved vurderingen av innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerket:

Flertallet slutter seg til de momentene sekretariatet har trukket inn i sin konkrete vurdering, men har etter en skjønnsmessig avveining kommet til et annet resultat.

Utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn. Lave utbedringskostnader er imidlertid i seg selv ikke avgjørende. I tillegg er det opplysningssituasjonen på salgstidspunktet som er avgjørende: Selv om utbedringskostnadene etter overtakelsen viser seg å være noe begrensede, er det avgjørende om opplysningen før budaksept ville skapt en usikkerhet for kjøper som var egnet til å virke inn på avtalen – herunder budets størrelse.

Flertallet er enig i at kjøper på flere punkter måtte forvente eldre konstruksjoner på badet, men samtidig er det både i salgsoppgaven og boligsalgsrapporten fremhevet temmelig generelt at "*Flislagt bad*" og "*Baderom*" ble "*oppgradert*" i 2018. Videre er "*Overflater gulv*", "*Fallforhold (gulv)*" og "*Innfelte/gjennomgående installasjoner*" gitt TG 0/TG 1 i boligsalgsrapporten. Disse forholdene får betydning for kjøpers forventning om fungerende varmekabler. Flertallet viser også til at badet var utstyrt med dusjkabinett, hvilket innebærer at de konkrete forholdene som ble gitt TG 2 (membran, sluk), var av mindre betydning for badets funksjon og tettesjikt. Slik badet ble presentert og fremsto i salgsoppgaven, var det derfor mindre grunn for kjøper å forvente omfattende arbeider på badet. Flertallet har vært i noe tvil, men har falt ned på at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 i dette tilfellet må anses oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd mener flertallet det er forsvarlig å ta utgangspunkt i pristilbudet som firma M. har skissert i e-post av 14.9.21. Dersom det tas høyde for utskifting av dusjkabinett i forbindelse med arbeidene, blir kostnadene omkring kr 70 000. Utbedringene vil videre føre til at kjøper får helt nye varmekabler, og det må derfor også foretas et visst fradrag for standardheving. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd, og tilkjennes også.

Mindretallet – Sjøvold – bemerket:

Mindretallet er enig i at uriktige opplysninger om at det er varmekabler i et bad eller ikke er en kjøpsmotiverende opplysning, som den store hovedregel må forutsettes å ha innvirket på avtalen mellom partene. I denne saken finner imidlertid mindretallet etter en helhetsvurdering at den uriktige opplysningen om varmekabler ikke kan ha hatt nevneverdig innvirkning på avtalen. Det vises til sekretariatets grundige vurdering som mindretallet slutter seg til. Det pekes særlig på at det er gitt rikelig med risikoopplysninger hva angår badets og røroppleggets beskaffenhet, som gjør at en rehabilitering av badet måtte ha framstått som en nærliggende mulighet. Det dreier seg videre om et lite bad, med noe som framstår som svært liten fri gulvflate når dusjkabinett og øvrig

baderomsinnredning trekkes fra. Spørsmålet om eksistensen av gulvvarme eller ikke må antas å ha mindre betydning her enn det vil ha i et stort bad.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).