

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-916

3.11.2022

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

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

Feil ved varmekabler – opplyst "utbedret" – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En leilighet i Lillestrøm kommune oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. pluss andel fellesgjeld, og overtatt av kjøper den 14.5.21. Det fremgikk av salgsdokumentene at badet var fra 2013, og at det i den forbindelse ble montert nye varmekabler. Det sto videre at feil på varmekablene hadde blitt utbedret ved punktrepareringer i 2018 og i 2021. Etter overtakelsen avdekket kjøper at varmekabelen hadde brudd og jordfeil, og at det manglet utjevningsforbindelse på vanninntaket. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Det ble vist til at feilen ved varmekablene ble avdekket ved første gangs bruk, og at problemet med jordfeil/støt måtte ha vært det samme i selgers eiertid. Ifølge kjøper måtte selger ha kjent til at utbedringsforsøket ikke var vellykket, og det var uansett objektivt uriktig at varmekablene var "utbedret". Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med forholdene, at det ikke var uriktig at feilen ved varmekablene ble utbedret, og at kjøper hadde risikoen for feil som oppsto i deres eiertid. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 80 261, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av defekte varmekabler og manglende utjevningsforbindelse på vanninntak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Den aktuelle boligen er en andelsleilighet i Lillestrøm kommune oppført i 1954.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

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

FAKTA

(...) Leiligheten (..) fremstår som moderne og godt vedlikeholdt gjennom årene. Hele leiligheten ble oppusset i 2013. Her kan det nevnes bl.a. bad, kjøkkeninnredning med nye benkeplater, blandebatteri, vask, varmtvannsbereder, samt elektrisk. i 2020 ble vegger i stuen helparklet og malt (...)

(...)

BADEROM

(...) Badet er godt utstyrt med speilskap, heldekkende servant, vegghengt wc, dusj m/ glassdører og opplegg for vaskemaskin

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

(...) Regi av forrige eier (kilde forrige takst/ eier):

Hele leiligheten ble oppusset i 2013. Her kan det nevnes bl.a.:

-Total oppusset bad. Faktura fra rørlegger, elektriker og dokumentasjon på membran er forelagt.

-2018: Grunnet feil på varmekabel ble denne reparert, ingen faktura fremvist. Varmekabler er fra 2013.

(...)

-Generell oppgradering av det elektriske og sikringsskap. G. Elektro.

(...)

STANDARD

(...) Baderom:

Leiligheten har et moderne baderom med servantskap, servant, speilskap m/ lys, veggmontert wc, dusj m/ dører og opplegg for vaskemaskin. Badet ble renoveret i 2013 og faktura fra rørlegger, elektriker og dokumentasjon på membran er forelagt. Det ble punktrepasert brudd i varmekabel i 2021 i regi av forrige eier (...)

Utstyr

(...)

- Sikringsskap med automatsikringer. Elektrisk anlegg ble fornyet i 2013 (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

UTSTYR FOR SANITÆRINSTALLASJONER

(...) Badet ble renoveret i 2013, faktura fra rørlegger, elektriker og dokumentasjon på membran er forelagt. I 2018 ble defekte varmekabler utbedret. Varmekablene ble på ny (nylig 2021) punkt reparert i dusjsonen. Dette ble utført i regi av forrige eier, ingen dokumentasjon foreligger (...) Bom under gulvfliser i dusjsonen der det nylig er utbedret varmekabler (...)

TG: 1

(...)

ELKRAFT, GENERELT

Beskrivelse: Automatsikringer.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetanse felt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst. Generell oppgradering av det elektriske og sikringsskap. G. Elektro 2013. Det foreligger stikkprøvekontroll og periodisk kontroll av el. anlegg i 2013.

(...)

ELVARME, GENERELT

Beskrivelse: Varmekabler på bad. Panelovner.

Tilstandsvurdering: Ikke vurdert på tilstandsnivå og er ikke funksjonstestet. Varmekablene var nye i 2013. Utbedret feil i varmekabler, punkt reparert i 2018 og 2021.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. På spørsmål om kjennskap til feil eller utførte arbeider på våtrom og el-anlegg, opplyste selger at badet ble fullrenoveret i 2013 av faglærte og av ufaglærte/egeninnsats/dugnad, og at feil på varmekabler hadde blitt punktrepasert i 2021. Videre opplyste selger at det hadde blitt foretatt periodisk el-kontroll av G. Elektro sommeren 2013, at det hadde blitt foretatt generell oppgradering av det elektriske anlegget og sikringsskapet av G. Elektro og av ufaglært/egeninnsats/dugnad, samt at det ble foretatt stikkprøve og tilsyn høsten 2014 uten anmerkninger. Det ble krysset av for at det ikke forelå samsvarserklæring.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. pluss andel fellesgjeld den 23.4.21, og overtatt av kjøper den 14.5.21.

Kjøper har forklart at da hun skrudde på varmekablene første gang, slo sikringen ut etter få timer. I en samsvarserklæring datert 27.7.21 som kjøper mottok i forbindelse med andre el-arbeider i boligen etter overtakelsen fremgikk følgende:

Varmekabel bad: Påvist feil varmekabel. Kabel har tidligere vært skadet og forsøkt fikset/skjøtet. Fortsatt feil som resulterer i at jordfeilvern slår ut på jordfeil. Målt under 0,2Mohm mellom fase og jordleder på kabel.

Kjøper har forklart at hun fikk støt ved berøring av vaskemaskin og tørketrommel.

Selskapet gjenga selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at varmekablene fungerte etter at arbeidet ble utført. Selger har aldri opplevd støt på badet, hverken før eller etter arbeidet ble utført.

Selskapet fremla senere selgers forklaring av 17.8.21, hvor selger oppga at det ikke var kjente feil ved salg av boligen. Selger fremla skaderapport som ble oversendt fra tidligere eier.

Kjøper engasjerte Bravida for nærmere undersøkelser av forholdene. Underleverandør M. AS befarte boligen og utarbeidet skaderapport. I skaderapporten fremgikk:

BESKRIVELSE

Varmekabelen i badegulvet har brudd og jordfeil. Feilsøking avdekket feil et stykke ut på kabelen. Feilstedet ble lokalisert i dusjen og avmerket på gulvet. Feilstedet ble hugget opp og den defekte delen av kabelen fjernet. Betongen i gulvet er kompakt og noe fuktig. Kabelen er preget av overoppheting, er noe fuktig innvendig og måler fremdeles full jordfeil. Denne kabelen har blitt reparert to ganger tidligere (av en annen aktør) i løpet av de siste tre årene. For å få en varig og fungerende gulvvarmeløsning på dette gulvet, må det nå legges en ny varmekabel. Dette kan gjøres med ett lavtbyggende gulv, over det eksisterende gulvet. M. bistår gjerne med dette, om ønskelig. Feilstedet ble til slutt støpt igjen med vannfast betong.

Feilårsak:

Overoppheting har ført til store svekkelser flere steder på kabelen.

Bravida oppga i korrespondanse med kjøper at det også var avdekket manglende utjevningsforbindelse på vanninntaket i leiligheten, at varmekabelen var å regne som defekt, og at de trodde at feilen skyldtes at varmekabelen hadde blitt tråkket mye på før gulvet ble støpt.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann J., hvor det ble estimert utbedringskostnader på kr 68 000 inkl. mva. I rapporten sto det bl.a. at:

E. AS har før forsikringstakers eiertid isolasjonstestet varmekablene. Skadestedet ble funnet og E. AS kom tilbake og åpnet opp skadestedet. Det viste seg å være en form for skade på kabelen. Dette ble klippet bort og kabelen ble skjøtet sammen igjen. Etter en kort stund ble E. AS oppringt om at sikringen tilknyttet kablene ikke ville holde oppe. E. AS kom tilbake og et nytt skadested ble funnet. Det nye skadestedet ble åpnet opp og det ble funnet en skade. E. AS har utarbeidet en skaderapport.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble særlig vist til at feilen ved varmekablene ble avdekket ved første gangs bruk, og at problemet med jordfeil/støt måtte ha vært det samme i selgers eiertid. Selger måtte derfor ha kjent til at utbedringsforsøket ikke var vellykket, og kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dette. Opplysningene om at varmekablene var utbedret var også objektivt sett uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 68 000 og fagkyndigkostnader på kr 12 261, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble særlig vist til at det var opplyst om utbedringsarbeidene som ble gjort høsten 2018 og våren 2021, at arbeidene ble gjort av fagfolk, og at varmekablene fungerte fint etter utbedringen. Selger hadde ikke kjent til feil eller avvik utover det opplyste. Det var heller ikke uriktig at feilen ved

varmekablene ble utbedret. Kjøper hadde risikoen for feil som oppsto i kjøpers eiertid, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Begrunnelsen er som følger:

I salgsdokumentene ble det opplyst at badet ble totaloppusset av faglærte i 2013 og at det i den forbindelse ble lagt nye varmekabler. Arbeidene ble opplyst utført av faglærte, og det ble også informert om at det hadde blitt foretatt stikkprøvekontroll og periodisk kontroll av el-anlegget i 2013/2014. Det ble sto videre at varmekablene hadde blitt punktrepert i 2018 og i 2021. Feilene ble omtalt som "utbedret" i tilstandsrapporten.

Ved første gangs bruk etter overtakelsen oppdaget kjøper brudd og jordfeil på varmekablene. M. AS og Bravida har forklart at varmekablene var preget av overoppheting og at de var å regne som defekte. Bravida ga uttrykk for at de trodde at feilen var at varmekabelen hadde blitt tråkket mye på før gulvet ble støpt, men de utelukket heller ikke andre skadeårsaker. Sekretariatet antar derfor at det har heftet svakheter ved varmekablene over lengre tid, trolig siden de ble etablert i 2013.

Kjøper har anført at det under disse omstendighetene må anses objektivt uriktig å omtale varmekablene som "utbedret", jf. avhl. § 3-8 første ledd.

Sekretariatet vil vise til at en lignende problemstilling ble drøftet av Finansklagenemnda Eierskifte i FinKN 2020-393, hvor det ved salget hadde blitt opplyst at en faglært bekjent av selger hadde "utbedret varmekabler" i 2018, og hvor det etter overtakelsen ble avdekket feil ved varmekablene. Nemnda uttalte bl.a. at:

"Nemnda viser videre til at en eiendom har en mangel etter avhl. § 3-8 når det er forhold ved den som ikke svarer til opplysninger som selger har gitt til kjøper. På det ene siden er det utvilsomt en objektivt uriktig opplysning at varmekablene på badet er utbedret. På den andre siden må egenerklæringsskjemaet som et utgangspunkt forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedring. Selgers uttalelse er avgitt etter beste skjønn og i den tro at utbedring ble gjennomført i 2018. Det fremstår noe urimelig om selger etter regelen i avhl. § 3-8 skal hefte for en mislykket utbedring fra en fagkyndig som selger ikke hadde noen foranledning til å forutse. Dersom selger ved å gi en opplysning om at noe er utbedret i realiteten påtar seg en tidsubegrenset garanti for at utbedringen var vellykket, vil dette kunne gi en oppfordring til å unnlate å gi slike opplysninger. Dette er ikke ønskelig, jf. bl.a. FinKN-2011-572 (...)

Etter en konkret vurdering av opplysningen i dette tilfellet, har nemnda derfor kommet til at den ikke kan anses å være uriktig fra selgers side. Nemnda understreker at forholdet ville kunne stilt seg annerledes dersom opplysningen ikke ble gitt i egenerklæringsskjemaet – der det er selgers subjektive kjennskap som etterspørres – men i salgsoppgaven for øvrig."

Nemnda åpnet altså for at opplysninger om at problemer er "utbedret" kan anses objektivt uriktige når de ikke gis i egenerklæringsskjema – hvor det er selgers kunnskap som etterspørres – men i øvrige salgsdokumenter. Vurderingen av om det har blitt gitt uriktige opplysninger må imidlertid gjøres konkret, og i denne saken finner vi ikke at opplysningene i tilstandsrapporten om at varmekablene var "utbedret" kan anses objektivt uriktige. Det fremgikk tydelig av salgsprospektet og av egenerklæringsskjemaet at det kun hadde blitt utført punktutbedringer.

Kjøper kunne dermed ikke belage seg på at det ikke kunne oppstå nye problemer med varmekablene i fremtiden. Det at varmekablene, som var fra 2013, hadde blitt punktutbedret to ganger i løpet av få år, kunne tvert imot gi et signal om et gjentakende problem.

Slik vi ser det, vil ikke opplysningene om at varmekablene var utbedret være uriktige med mindre opplysningene ble gitt mot bedre viten, jf. avhl. § 3-8, jf. § 3-7. Dette bringer oss over til vurderingen av selgers kunnskap. Selger har bestridt kjennskap til forhold utover det opplyste.

Når feil eller problemer oppdages raskt etter overtakelsen kan dette i alminnelighet gi en indikasjon på at selger kjente eller måtte ha kjent til disse, jf. bl.a. FinKN 2014-015, FinKN 2014-118 og FinKN 2016-152. Problemet med varmekablene ble avdekket ved første gangs bruk. Det er imidlertid slik at feil eller symptomer på feil kan oppstå plutselig, også like etter en overtakelse. I FinKN 2013-507 uttalte nemnda:

"Nemnda kan ikke utelukke som usannsynlig at en eventuell fullstendig funksjonssvikt på kablene kan ha oppstått etter kjøperens overtakelse av boligen, f.eks. i forbindelse med kjøperens forsøk på å få kablene til å virke."

På tilsvarende vis kan ikke sekretariatet i denne saken utelukke som usannsynlig at varmekablene fungerte tilfredsstillende i den svært korte perioden mellom punktutbedringen den 25.3.21 og frem til overtakelsen den 14.5.21. Avtaleinngåelsen var ifølge kjøper den 23.4.21. Det er uklart om kjøper her siktet til budaksept eller kontraktssignering, men tidsforløpet er uansett svært kort.

Vi ser riktignok at det i relasjon til avhl. § 3-8 kan innvendes at selger burde vært varsom med å opplyse om at problemet var utbedret når arbeidene ble utført så tett på salget som dette. Når det er sagt var det kun en punktutbedring det ble opplyst om, og utbedringen ble gjort av faglærte v/E. AS.

I E. AS sin skaderapport sto det at det ble gjort to forsøk på å punktutbedre skaden. Det kan kanskje spørres om selger burde opplyst at E. AS måtte gjøre to utbedringsforsøk. For vår del stiller vi oss likevel tvilende til om potensielle kjøpere ville lagt vekt på en slik opplysning.

Selger hadde ikke forutsetninger for å opplyse om annet enn at det siste utbedringsforsøket ble antatt å være vellykket, og det ble allerede opplyst om to punktutbedringer på varmekablene på kort tid, selv om varmekablene var av nyere dato.

Sekretariatet registrerer for øvrig at selskapet har datert bilaget med skaderapporten fra E. AS til den 20.8.21, altså etter overtakelsen. I så fall var ikke selgers avkryssing "nei" på spørsmål om det forelå skaderapporter i egenerklæringsskjemaets pkt. 23 uriktig i lys av selgers kunnskap.

Sekretariatet ser ikke bort ifra at en sen utarbeidelse av skaderapporten skyldes at utbedringen ble utført i regi av tidligere salgsledd som følge av selgers reklamasjon. På bakgrunn av opplysningene som faktisk ble gitt ved salget, kan vi ikke se at det ville hatt betydning for den aktuelle kjøpsavtalen om det eventuelt ble opplyst at utbedringen ble gjort i regi av tidligere salgsledd som følge av selgers reklamasjon.

Selv om vurderingen har bydd på en viss tvil, anses det ikke sannsynliggjort at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger om varmekablene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatet legger videre til grunn at støtene kjøper har fått skyldes manglende utjevningsforbindelse på vanninntaket. Det er forskjellig jordingspotensiale på vask, dusj, kran etc. Selskapet har problematisert om støtene kjøper har opplevd skyldes ulik bruk av badet, noe kjøper har avfeid. Ifølge kjøper skyldes problemet overskuddsenergi, ikke om det er satt inn en ekstra tørketrommel eller ikke. For sekretariatet, som i likhet med nemnda ikke har elektrofaglig kompetanse, er det vanskelig å vurdere om problemet må ha vært like merkbart i selgers eiertid. Dette kunne med fordel vært belyst av sakens fagkyndige.

Vi viser imidlertid til nylig avsagte FinKN 2022-475, som også gjaldt jordfeil og støt: (...)

Nemnda mente altså at det har formodningen mot seg at selger skulle holdt tilbake opplysninger om jordfeil og støt, gitt den sikkerhetsmessige risikoen dette innebærer og feilens begrensede økonomiske omfang. Etter å ha gjennomgått dokumentene i denne saken finner vi ikke grunnlag for å komme til en annen konklusjon. Slik saken fremstår for oss, kan vi heller ikke legge til grunn at selger ga mangelfulle eller uriktige opplysninger om dette forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 15.9.22, men finner ikke at det fremkommer noe nytt her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).