

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-973

17.11.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Defekte varmekabler – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En leilighet i Oslo oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 4,59 mill. og overtatt av kjøper 15.12.21. Det fremgikk av tilstandsrapporten at badet var renoverert i regi av borettslaget i 2007 og selger krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til feil på badet. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper at varmekablene på badet var defekte og avdekket brudd på kablene. Kjøper anførte at selger måtte ha kjennskap til defekte varmekabler og at den manglende opplysningen hadde virket inn på avtalen. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med defekte varmekabler, kun utfordringer ved regulering av temperaturen da termostaten var vanskelig å forstå og bruke. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 73 125, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikring som en følge av defekte varmekabler, jf. avhl. § 3-7.

Leiligheten i Oslo ble oppført i 1957.

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

Delikat, flislagt bad renoverert i regi av borettslaget i 2007, ytterligere oppgradert i senere år.

I tilstandsrapporten inntatt i prospektet fremkom bl.a. følgende vurderinger fra takstmann:

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:

Bad/vaskerom med veggmontert toalet, dusjhjørner i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, innmurt speil, plassbygd baderomsinnredning med flislagte flater og overliggende servant.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 1

Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007. Oppgradert i senere 2 år. 2 sluk er etablert i rommet. Oppbygging av baderommet er ukjent da dette ligger skjult i konstruksjonen. Generelt anbefales det dusjing i lukket kabinett. (...)

(...)

Elektriske anlegg – andelsleilighet

(...)

Elvarme, generelt

Beskrivelse:

Gulvvarme i entré/gang, og bad/vaskerom

Tilstandsvurdering:

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

I selgers egenerklæringsskjema fremkom det at selger kjøpte leiligheten i 2016. Selger krysset av for "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Videre krysset selger av for "ja, kun faglært" på spørsmål om kjennskap til arbeider på våtrom, og skrev "vet ikke" på spørsmål om firmanavn. Under punktet "Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når" skrev selger følgende:

Oppgradering i regi av borettslaget i 2006

Selger krysset av for "ja" på spørsmål om det forelå dokumentasjon på arbeidene og kommenterte følgende:

Borettslaget har dokumentasjon på dette.

Under spørsmål om kjennskap til feil ved el-anlegget krysset selger av for "ja" og opplyste at det var firma K. som hadde utført oppgradering av sikringsskap og utbedring av jordfeil. Videre informerte selger om at borettslaget byttet ut all innmaten i sikringsskapet i 2020 og at det forelå samsvarserklæring i sikringsskapet.

Boligen ble solgt til kjøper ved kjøpekontrakt datert 11.11.21 for kr 4 590 000, og overtakelse fant sted 15.12.21.

Kjøper oppdaget at varmekablene på badet ikke fungerte den 16.12.21, og mistenkte at det var termostaten som var defekt. I sluttkontroll fra elektriker datert 6.1.22 fremkom bl.a. følgende:

Anleggsbeskrivelse/Spesielle forhold/Eventuelle forbehold

Feilsøkt på varmekabler på bad. Det er brudd i varmekabler. Det må enten feilsøkes med termograferingskamera og reparere varmekabler eller legge nytt gulv. Kabler er frakoblet.

Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet den 12.1.22.

Kjøper engasjerte takstfirma B. for å befare eiendommen og utarbeide en skaderapport. Det vises til bl.a. følgende i rapporten:

Konklusjon:

Varmekablene som er montert på badet er ikke godt egnet for lokal reparasjon. Badet har underliggende membran. Kablene skiftes ut med nye varmekabler som er egnet for å ligge over membranen. For å unngå å øke høyden på gulvet så fjernes to lag med flis som ligger på gulvet før det legges nye varmekabler og fliser.

Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr 73 125 inkl. mva.

Selger ga følgende forklaring:

Det skal ikke være noe galt med varmekablene på badet, men som jeg nevnte ved overtakelse, så er det ikke så enkelt å justere temperatur, noe som gjør at vi bare har gjort det to ganger mens vi bodde der, og brukte en del tid på googling hver gang.

Hvis de nye eierne kan sende oss et bilde av panelet, så skal jeg google det igjen, og enten komme innom og stille den, eller sende en instruksjon/link.

(...)

Først og fremst vil jeg si at vi aldri har opplevd noen problemer med varmekablene i leiligheten. De har fungert helt fint de årene vi bodde der, og vi merket heller ingenting galt den siste tiden før vi flyttet ut. Vi hadde imidlertid kablene på lav varme siden det var sommer og høst, og dermed ikke behov for mye varme.

Kjøper anfører at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av tilbakeholdte opplysninger om feil ved varmekabler. Kjøper viste til den korte tiden det gikk fra overtakelsen til feilen ble oppdaget. Selger kjente, eller måtte kjenne til forholdet, da det ikke foreligger noen rimelig grunn til å være uvitende.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 73 125, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Kjøper krevde også erstatning for kjøpers advokatutgifter på kr 4 000 (egenandel), jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selger forklarte at de ikke hadde hatt problemer med varmekablene i sin eiertid. Det var ikke holdepunkter i dokumentasjonen for å anta at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om boligen eller det aktuelle forholdet kjøper reklamerte over.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente til feil ved varmekablene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet kjøpers anførsel om defekte varmekabler på badet i leiligheten.

Sekretariatet kom til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og fremholdt følgende om dette:

Selger har forklart at han ikke opplevde defekte varmekabler i sin eiertid, men at det var vanskelig å regulere temperaturen. Ut fra selgers forklaring forstår vi det slik at problemene med regulering av temperaturen ikke var knyttet til defekte varmekabler eller termostat, men brukervennligheten av termostaten.

Selger kunne med fordel ha informert om dette før budaksept, men vi kan ikke se at det har betydning for utfallet av mangelsvurderingen knyttet til defekte varmekabler.

Kjøper sier at de oppdaget defekte varmekabler dagen etter overtakelse, og anfører at tidsaspektet taler for selgers kjennskap til feilen.

Finansklagenemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og vi kan dermed kun vurdere saken ut fra de fremlagte dokumentene. Vi har ikke anledning til å foreta parts- og vitneavhør eller befare eiendommen.

Det følger som sagt av fast og langvarig nemndspraksis at det må foreligge "klare bevismessige holdepunkter" i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til en omstendighet. Selger på den ene siden har sin forklaring avkreftet kjennskap til problemer med varmekabler i sin eiertid, og kjøper på den andre siden viser til at feilen ble avdekket umiddelbart etter overtakelse.

Slik saken er dokumentert pdd. så vil ikke tidsaspektet alene gjøre at det foreligger "klare bevismessige holdepunkter" for at selger kjente eller måtte kjenne til defekte varmekabler. Etter en samlet vurdering av bevisene er vår konklusjon at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

På bakgrunn av det ovennevnte har sekretariatet dermed kommet til at det ikke er dokumentert at det foreligger mangel som selskapet er ansvarlig for.

Nemnda har funnet saken bevismessig utfordrende, men har etter en konkret vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst, er det etter nemndas skjønn noe uklart om det er et brudd i varmekablene eller om det er termostaten som er årsaken til utfordringene med varmekablene. Uansett så foreligger det etter nemndas skjønn ikke konkrete bevismessige holdepunkter i sakens

dokumenter for at selger kjente til at varmekablene var defekte. Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger måtte kjenne til at varmekablene var ødelagte.

Nemnda er altså 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), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).