

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-219

28.3.2023

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

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

Varmekabler – lav effekt – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En del av en tomannsbolig oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 3,57 mill., og overtatt av kjøper den 2.11.21. Ved salget var det opplyst om elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele 1. etasje og på badet i 2. etasje, og for øvrig andre oppvarmingskilder. Kjøper reklamerte den 6.1.22 over at gulvvarmen fungerte dårlig, og viste til at gulvvarmen hadde lavere effekt enn anbefalingen fra produsent. Foretaket avslo kravet, og viste til at varmekablene hadde fungert tilfredsstillende i selgers eiertid, samt at effekten var innenfor intervallene i Byggforsk-tabellen. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 475 130.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lav effekt ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en halv tomannsbolig på Østlandet oppført i 2012.

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

Byggemåte

(...)

Gulv: Fliser og parkett gulv med hvitmalte glatte gulvlister. (...)

TG 2:

- Bad i 1. etasje grunnet det ble registrert bom under enkelte gulvfliser.
- Bad i 2. etasje grunnet at det ble registrert feil fall på deler av gulvet. (...)

Standard

Entre: Fra et delvis overbygd inngangsparti inntreer du en lys og romslig entre der det er tilrettelagt for a henge av seg ytterklær- og sette ifra seg sko. Entreen har flotte fliser, supplert med gulvvarme, og lys smart-panel på vegger. Under trappen er det en bod for ekstra lagringsplass.

Bad/ WC/ Vaskerom: Eiendommen har to bad, et i hver etasje. Badet i første etasje er innredet med dusjhjørne med innfeltbare glassdører, frittstående toalett og servantinnredning. Her er det også en ekstra bod for oppbevaring.

Badet i andre etasje er innredet med badekar, gulvstående toalett og servantinnredning. Begge badene er flislagt og har varmekabler. (...)

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele 1. etasje og i baderommet i 2. etasje. Det er montert en praktisk peisovn i stuen som supplerer godt med varme. Ellers om ønsket, elektriske panelovner.

Balansert ventilasjon, aggregatet er plassert på vegg i uteboden.

I energiattesten var det opplyst om "*Elektriske ovner og/eller varmekabler*" og "*Lukket peis eller ovn*".

I tilstandsrapport datert 16.9.21 fremgikk:

Bolig med normal god standard og med normal bruksslitasje og fungerende tiltenkt funksjon der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. (...)

Boligen er normalt godt vedlikeholdt med normalt god standard fra byggeår.

Forøvrig er boligen innenfor forventbar stand ut fra alder og det vedlikehold som gis inntrykk av. (...)

Overflater på innvendige gulv- 2. etasje/ Bad

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Keramiske fliser.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Det ble ikke observert noen sprekkdannelser i fliser eller fuger på befaringsdagen.

Det ble registrert feil fall på deler av gulvet.

Sluket er ikke besiktiget av takstmann, plassert under badekar.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 2. (...)

Innvendige overflater – Vertikal tomannsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:

Fliser og parkett gulv med hvitmalte glatte gulvlister.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Generelt normal tilstand på innvendige gulvflater med normal bruksslitasje.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsgrad er satt ut fra påviste skader og slitasje, samt normal levedid på gjeldende overflater ihht. NBI's levetidsbetraktninger.

Grunnet alder og tilstand på befaringsdagen vurderes etter disse forhold til Tg 1. (...)

Varme, generelt

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i hele 1. etasje og i baderommet i 2. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Tilstandsgrad ikke vurdert.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 2 år og 5 måneder. Selger svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 570 000 ved kjøpekontrakt datert 8.10.21, og overtatt av kjøper den 2.11.21.

Kjøper reklamerte den 6.1.22 over at gulvvarmen fungerte dårlig i alle gulv med gulvvarme.

I e-post med pristilbud fra A. AS av 3.5.22 fremgikk:

I huset er det i dag installert følgende effekter i de rommene som er omfattet av denne saken (informasjonen er hentet fra dokumentasjonen til utførende elektroinstallatør):

Installert effekt i henhold til bilder fra dokumentasjon viser følgende installert effekt:

Stue/hall/kjøkken 58 W/m²

Bad 2. etg. 88 W/m²

Bad/vask 1. etg. 90 W/m²

Anbefalinger fra (leverandør N.) (hentet fra Varmehåndboka) på de beskrevne rommene er:

Stue/hall/kjøkken 70-100 W/m²

Bad 2. etg. 120-150 W/m²

Bad/vask 1. etg. 120-150 W/m²

Basert på dokumentasjonen til anlegget, og anbefalinger fra (leverandør N.) har disse varmekabelinstallasjonene for lite installert effekt. Den installerte effekten vil ikke kunne varme opp de enkelte rommene, og vil dermed ikke være egnet til forutsatt bruk. Forskriften FEL99 fremsetter krav til at elektriske lavspenningsinstallasjoner skal være egnet til forutsatt bruk (FEL§ 16). Vi mener derfor at varmekabelinstallasjonen ikke er egnet til den forutsatte bruken.

Videre er det anbefalt å unngå konsentrasjon av varmekabler ved installasjon. På bilder av installerte varmegulv vises en rekke kryssinger. Dette kan skade kablene.

For å sette varmekabelinstallasjonen i en slik stand at den er egnet til bruken må det derfor legges nye varmekabler.

Vårt tilbud omfatter de- og montering av listverk. Pigging av eksisterende fliser og fuger. Legging av nye varmekabler. Avretting av gulver og legging av nye fliser. Fliser er medtatt, som standard fliser. Total byggehøyde på gulvet vil bli noe høyere enn i dag.

Totalt pris inkludert mva., 475 130,-.

Dersom det ønskes at vi skal tømme og klargjøre gulvene vil dette komme i tillegg.

Foretaket viste i klagesvaret til verdier i Byggforsk blad 552.112 hvor det bl.a. fremgikk at anbefalt minimumseffekt i gulvvarmeanlegg for å dekke oppvarmingsbehovet var 40 W/m² for "Nye eneboliger med isolasjon iht. TEK".

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger/selgers representanter har tilbakeholdt opplysninger om at varmekablene ikke fungerte som tiltenkt. Kjøper kunne vanskelig se at selger hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om at gulvvarmen hadde for lav effekt. Videre var det avdekket en rekke kryssinger av varmekablene som ikke var anbefalt fordi det kunne skade kablene. Kostnadene utgjorde en stor andel av kjøpesummen, og gjaldt den primære oppvarmingskilden i boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 475 130.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Foretaket viste til at det ikke var grunnlag for å hevde at varmekablene ikke var iht. forskrift. Hvordan varmen fra gulvet ble opplevd var subjektivt, og selger hadde opplyst at varmekablene fungerte tilfredsstillende i hele selgers eiertid. Effekten på varmekablene var innenfor anbefalingene angitt i Byggforsk 552.112.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert, kunne ikke sekretariatet se at det forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til lavere effekt ved gulvvarmen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til at slik saken var dokumentert var varmekablenes effekt i tråd med tabellen fra Byggforsk.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det er vist til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å legge til grunn at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til lavere effekt ved gulvvarmen. Nemnda er enig i dette og slutter seg til nemndas begrunnelse:

Slik saken er dokumentert for oss, finner vi ingen holdepunkter som kan tilsi at selgers takstmann kunne ha avdekket varmekablenes effekt ved sin befaring. Sett i lys av at selger har opplyst at varmekablene fungerte, kan vi dermed ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til lavere effekt ved gulvvarmen.

Selger har opplyst til foretaket at varmekablene har fungert i hele hans eiertid og fungerte da kjøper overtok boligen. Selv om det påberopte forholdet ble oppdaget kort tid etter salget, fremstår det i tillegg som noe uklart for sekretariatet i hvilken grad selger kunne oppdaget forholdet, da det er tale om lavere effekt, og ikke manglende effekt overhodet. Det var også opplyst om alternative varmekilder som peisovn og elektriske panelovner. Vi kan derfor ikke se at selger nødvendigvis kjente eller måtte kjenne til lavere effekt ved gulvvarmen.

Sekretariatet har videre kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser sekretariatet bl.a. til at kjøper ikke har kommentert foretakets henvisning til verdiene iht. Byggforsk blad 552.112:

Kjøper har vist til at det ved lave temperaturer ikke er mulig å varme opp boligen ved hjelp av gulvvarmen. Foretaket har vist til Byggforsk hvor det fremgår at anbefalt maksimal effekt per m² ved gulvflate for varmeeenheter er 60/100 W/m² (brennbare/ubrennbare oppholdsrom) og 80/150 W/m² (brennbare/ubrennbare bad hvis materialene tåler høye temperaturer). Videre at minimumseffekt i gulvvarmeanlegg for å dekke oppvarmingsbehovet i ulike typer bygninger er 40 W/m² for "Nye eneboliger med isolasjon iht. TEK". Av rapporten fra A. AS fremgår at installert effekt er 58 W/m² i stue/hall/kjøkken, 88 W/m² på bad i 2. etasje og 90 W/m² på bad/vask. Det er altså dokumentert en effekt over minimumskravet som foretaket har vist til, men litt under anbefalinger fra produsent.

Kjøper har ikke kommentert eller imøtegått foretakets anførsler. Det fremstår derfor som uklart hvor stor betydning oppvarmingen/effekten har for kjøper, og det eventuelle avvikets størrelse.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg også her til sekretariatets begrunnelse og konklusjon.

Nemnda har for øvrig merket seg kjøpers nemndsansmodning av 3.2.23, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å stille saken i et annet lys.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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