

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-531

18.6.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – manglende varmekabler – utmåling av prisavslag etter første eller andre ledd? – avhl. § 4-12.

En tomannsbolig oppført i 2008 ble solgt for kr 2,13 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.6.23. Ved salget ble det opplyst om varmekabler på vaskerommet. Kjøper reklamerte over manglende varmekabler den 20.9.23, og videresolgte senere boligen for kr 2,1 mill. Kjøper har anført at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket har erkjent at det forelå mangelsansvar som en følge av uriktige opplysninger om varmekabler på vaskerommet. Foretaket anførte at det ikke foreligger et økonomisk tap for kjøper, og at prisavslaget forholdsmessig måtte settes til kroner null. Nemndas flertall tilkjente kjøper et prisavslag med utgangspunkt i utbedringskostnadene. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 110 638, samt forsinkelsesrente fra 9.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av manglende varmekabler, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en tomannsbolig i Nordland oppført i 2008.

I salgsprospektet ble det blant annet opplyst følgende:

Boligen holder god standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

Innvendige overflater:

Gulv er dekket med parkett og fliser.

Elektriske varmekabler på bad/wc/vaskerom i hovedetasje.

Elektriske varmekabler i entré, vaskerom og bad/wc i sokkeletasjen.

I tilstandsrapporten ble det blant annet opplyst følgende:

Gulvvarme: (...) Sokkeletasje: Elektriske varmekabler i entré, vaskerom og bad/wc.

Det ble gitt TG 2 for gulvet på vaskerommet i sokkeletasjen:

Gulv er dekket med fliser.

Gulvet har fall til sluk.

Elektriske termostattyrtede varmekabler i gulvet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

(...)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

I henhold til høydeforskjell fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel, vær oppmerksom ved bruk.

Boligen ble solgt for kr 2 130 000 ved kjøpekontrakt datert 28.6.23. Overtakelse fant sted 15.8.23.

Kjøper reklamerte over manglende varmekabler den 20.9.23. Kjøper tok deretter kontakt med håndverker som ga tilbud på etablering av varmekabler, samt riving og nylegging av gulv. Det ble fremlagt dokumentasjon fra elektrisk installatør på at installasjon av varmekabel utgjorde kr 10 838 inkl. mva. Pristilbudet for ilegging av nytt gulv, utført arbeid og materiell kom på kr 99 800 inkl. mva. De samlede utbedringskostnadene var kr 110 638. Kjøper fremsatte den 10.10.23 krav om prisavslag.

I etterkant har kjøper videresolgt boligen uten varmekabler. Det er opplyst at boligen ble solgt for kr 2 100 000 den 16.10.23.

Ifølge foretaket har selger forklart at det ikke fantes varmekabler på vaskerommet på visningen, og at dette var forhold som begge meglerne kunne bekrefte. Foretaket har i tillegg vist til at markedsverdien på boligen per 15.10.23 var på kr 2 050 000 ifølge Eiendomsverdi.no. Det ble lagt ved salgsoversikt på hva tilsvarende boliger i det angitte området var solgt for.

Kjøper har innhentet kommentar fra ansvarlig eiendomsmegler både ved kjøp og ved videresalg av den aktuelle boligen. Eiendomsmegleren har i e-post av 19.2.24 opplyst følgende:

Pga av en feil i tilstandsrapporten ble leiligheten solgt med feilinformasjon om at det var varmekabler på vaskerommet. Det er vanskelig å angi en sum på hva dette vil ha å si på en salgssum. Tenker at utbedringskostnadene kan være en god indikasjon.

Eiendomsverdi er et dårlig verktøy å bruke i forbindelse med fastsetting av verdi på en slik mangel.

Eiendomsverdi er basert på statistikk og en forventning om økt/reduert verdi i boligmarkedet. Det har vært en markant prisnedgang fra boligen ble solgt i juni til den ble resolgt i høst.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det fremgikk av salgsprospektet og tilstandsrapporten at det var etablert varmekabler på vaskerommet. Kjøper anførte at eiendommen ville blitt solgt til en annen pris med korrekte opplysninger, og viste særlig til at varmekabler var en viktig egenskap ved et vaskerom, særlig når vaskerommet befant seg i sokkeletasjen. Kjøper anførte at det ikke var "*godtgjort*" at verdiminuset klart avvek fra utbedringskostnadene, jf. HR-2021-668-A, og at prisavslaget dermed skulle utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 tilsvarende utbedringskostnadene på kr 110 638, i tillegg til forsinkelsesrenter etter forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar, men anførte at prisavslaget måtte settes til kr 0. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var sannsynliggjort et økonomisk tap knyttet til opplysningen om varmekabler på vaskerom i sokkeletasjen. Ved utmålingen av et eventuelt prisavslag måtte det være sannsynliggjort at mangelen hadde en verdimeessig betydning for boligen. Foretaket anførte at det ikke var dokumentert et verditap ved leiligheten som kunne påvirke markedsverdien i negativ retning, og viste til at boligen ble videresolgt for kr 2,1 mill., som var høyere enn markedsverdien angitt i Eiendomsverdi. Det forelå dermed ikke noe verdiminus som skulle kompenseres. Foretaket viste bl.a. til Rt. 2000 s. 199, Rt. 2010 s. 1395 og HR-2018-392-A.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at utmålingen måtte skje etter avhl. § 4-12 andre ledd, og begrunnet dette i at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at verdiminuset klart skilte seg fra utbedringskostnadene.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er enighet om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, da det ved salget uriktig var opplyst at det var varmekabler på vaskerommet i underetasjen. Det omtvistede spørsmålet er utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt om dette:

I herværende sak har kjøper fremlagt dokumentasjon på prisen for å installere varmekabler på vaskerommet, samt riving og legging av nytt gulv. Utbedringskostnadene er dokumentert med pristilbud fra håndverker som kjøper selv har vært i kontakt med. Det er opplyst at kjøper har valgt å selge boligen videre, uten opplysningen om varmekabler. Boligen ble solgt for kr 2 100 000. Foretaket har vist til at boligen per 15.10.23 hadde en markedsverdi på kr 2 050 000, og at kjøper dermed ikke lider noe verditap på boligen ved å selge den uten varmekabler.

Sekretariatet vil bemerke at det ikke er noe vilkår for rett til prisavslag at utbedringsarbeidene faktisk gjennomføres, jf. Benestad Anderssen (2008) s. 284. Sekretariatet bemerker også at hva boligen blir videresolgt for i prinsippet ikke er relevant for vurderingen av utmålingen av prisavslaget. Salgssummen kan likevel være egnet til å kaste lys over den verdimessige betydningen mangelen har, i den grad det har hatt innvirkning på salget, se FinKN 2020-618. En eventuell gevinst/tap ved videresalg skal heller ikke påvirke prisavslaget, da prisavslaget har til hensikt å gjenopprette den kontraktsmessige ubalansen som forelå på overtakelsestidspunktet, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91), se også FinKN 2013-462.

Etter sekretariatets vurdering skal utmålingen i denne konkrete saken skje etter andre ledd. Det legges vekt på at det i rettspraksis er lagt til grunn et kvalifisert avvik for at utbedringskostnadene skiller seg fra verdiforringelsen. Det er foretaket som har bevisbyrden for at et slikt avvik foreligger.

Foretaket har lagt frem dokumentasjon på hva eiendommen var verdt den 15.10.23. Vedlagt er en oversikt fra Eiendomsverdi.no, som viser en statistikk på hva tilsvarende boliger er solgt for i det gitte området. Sekretariatet legger til grunn at det er forholdene ved kontraktinngåelsen som er avgjørende. Som kjent er det mange omstendigheter som kan virke inn på salgssummen, blant annet forhold som markedsføring, svingninger i eiendomsmarkedet, samt prispåvirkning fra andre interessenter eller budgivere. Salgssummen alene vil etter sekretariatets vurdering ikke kunne avdekke verdireduksjonen på boligen. Det vises her særlig til meglers e-post av 19.2.24 hvor det fremgår at Eiendomsverdi er et dårlig verktøy å bruke i forbindelse med fastsetting av verdi på en slik mangel. Det opplyses også om at det har vært en prisnedgang fra boligen ble solgt i juni til den ble solgt på nytt i høst.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom. Etter en konkret vurdering, finner ikke sekretariatet det tilstrekkelig sannsynliggjort at verdiminuset klart avviker fra utbedringskostnadene, og utmålingen vil skje på bakgrunn av utbedringskostnadene, jf. § 4-12 andre ledd. Vi viser til sammenligning til FinKN 2020-116, FinKN 2020-175 og FinKN 2021-1191.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Venås – bemerker:

Flertallet tiltrer sekretariatets begrunnelse, og tilføyer at det også er enig i den rettsoppfatningen som kommer til uttrykk i sekretariatets brev av 7.5.24. Lovens hovedregel er at prisavslaget skal settes *"til kostnadene ved å få mangelen retta"*, med mindre noe annet *"vert godtgjort"*, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Bevisbyrden påhviler foretaket for så vidt gjelder spørsmålet om mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien av boligen som avviker fra utbedringskostnadene, og det må foreligge kvalifisert sannsynlighetsovervekt for at det er en slik reduksjon i markedsverdien for at utmålingen av prisavslaget skal foretas etter avhl. § 4-12 første ledd. Slik saken er opplyst, har flertallet kommet til at foretakets bevisbyrde ikke er oppfylt, og prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Det er på det rene at det ved utmålingen av prisavslaget må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid, jf. at boligen er oppført i 2008, samt at gulvet på vaskerommet var gitt TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Videre skal det ved utmålingen av prisavslaget gjøres et fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Etter en samlet vurdering er flertallet enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 50 000, etter at de nevnte fradrag er hensyntatt. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet finner det for sin del godt gjort at den verdimessige betydningen av en uriktig opplysning om varmekabler klart avviker fra utbedringskostnaden. Prisavslaget skal således utmåles forholdsmessig basert på verdimessig betydning, jf. avhl § 4-12 første ledd, og i dette konkrete tilfellet kan det ikke ses at mangelen har hatt noen verdimessig betydning overhodet.

Slik mindretallet ser det tilsier allerede mangelens egenart – manglende varmekabler på et 15 år gammelt vaskerom gitt TG 2 – at verdimessig betydning for boligkjøpet som sådan i mindre grad framstår sannsynlig. Når boligen så faktisk er videresolgt med korrekte opplysninger om varmekabler på vaskerom kun kort tid etter omtvistet salg – uten nevneverdig påvist verdiforringelse tross enighet om "*markant prisnedgang*" i det generelle lokale markedet i perioden – finner mindretallet det altså godt gjort at verdimessig betydning klart avviker fra pretendert utbedringskostnad stor ca. kr 110 000.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).