

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-733

26.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – manglende varmekabler – TG 2/TG 3 – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7, 3-8, 4-12, og 4-14.

En leilighet oppført i 1972 ble solgt for kr 685 000, i tillegg til andel av fellesgjeld på kr 241 990, ved kjøpekontrakt datert 15.8.23. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde oppvarming i form av "Elektrisk via panelovner/varmekabler Fjernvarme". Om badet var det opplyst om oppgraderinger etter byggeår, men ukjent når. Overflater ble gitt TG 2 som følge av slitasje, og fallforhold, og membran, tettesjikt og sluk ble gitt TG 3 med opplysninger om at strakstiltak var nødvendig. VVS var gitt TG 2, hvor det var opplyst at det ikke var utført arbeider på vann/avløpsledninger etter byggeår. Sikringsskap var opplyst ikke undersøkt, hvor det var opplyst om tydelige oppgraderinger siden byggeår, men ukjent når. Det forelå ikke samsvarserklæringer eller dokumentasjon på arbeidet, og det ble anbefalt elektriker for kontroll. Kjøper avdekket etter overtakelsen feil ved varmekablene og reklamerte overfor foretaket over forholdet. Kjøper viste bl.a. til at det ved salget var montert en termostat ved badet. Foretaket avsto kravet bl.a. under henvisning til at selger ikke kjente til feil, det var gitt risikoopplysninger og at opplysningene ved salget ikke kunne forstås slik at kjøper kunne forvente varmekabler. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 852, takstutgifter kr 10 590, erstatning for advokatkostnader kr 51 750, og leiekostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved varmekabler, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Trøndelag oppført i 1972.

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

Praktisk 1-roms leilighet (...)

Moderniseringer og påkostninger

- Kjøkken oppgradert i 2017

- Nytt toalett i 2020

- Nytt dusjkabinett og servantinnredning i 2022 (...)

et foreligger ferdigattest for bruksendring fra hotell til boliger for bygningsnummer (...) datert: 16.03.2005 (...)

Beskrivne bygg er oppført i 1972. Opprinnelig hotell reseksjonert og bygd om til leiligheter i 2004. (...)

En lys og god 1-roms leilighet med strøm og oppvarming m.m. i husleien!

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det ble registrert avvik på tettesjikt rundt sluk på badet slik at oppgradering av badet må påregnes i tiden som kommer. (...)

Noe begrenset tilkomst til sluk da dusjkabinett var plassert over. (...)

Det er fremlagt ferdigattest for bruksendring til boligformål datert 16.03.2015 (...)

Om badet var det opplyst at det var utført arbeider på våtrom etter byggeår, men ukjent når. Det var bemerket flere skruehull som ikke var tettet på vegg, og som ble anbefalt tettet med godkjent fugemasse for våtrom. Det var også opplyst om stedvis bom i flis. Totalvurdering av overflater ble gitt TG 2 med kommentar om at overflatene begynte å ha oppnådd forventet levetid og tiltak måtte påregnes på sikt. TG 2 ble gitt for slitasje og manglende fallforhold. Hva gjaldt membran, tettesjikt og sluk, var det opplyst om antatt normal levetid for fliser med tettesjikt på mur/betong, oppgitt til 20-40 år, samt på fliser med tettesjikt på lettvegger som var opplyst til 10-20 år. Tekking (membran og mansjetter) var generelt ikke kontrollerbare ved slik befaringsdag, da det krevde demontering av fliser. Det var opplyst om plastsluk i dusjsone, "Ja" på spørsmål om synlig mansjett/våtromsbelegg under klemring i sluk, og at det ble registrert sprekke i belegg rundt sluk. Det ble registrert noe mindre fall til sluk og under anbefalt høydeforskjell på 25 mm (20 mm). Under totalvurderingen ble det bl.a. opplyst at det var avdekket symptomer på svikt i tettesjikt på befaringsdagen, og at strakstiltak måtte påregnes. Det var gitt TG 3. Kostnadsestimat var oppgitt til kr 100 000 – 300 000. Det var opplyst om antatt normal levetid på plastsluk (30-50 år), smøremembran (10-20 år), samt gulvbelegg på våtrom (15-35 år). Når det gjaldt sanitært utstyr, var det opplyst om ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Det var ikke foretatt hulltaking mot våtrommets fuktsikring, da det ikke var noen tilgjengelige flater mot innvendig dusjsone. Det var opplyst at badet ikke belastes med vann direkte på overflatene. Når det gjaldt fuktsøk, var det opplyst at gulvet var av betong, og at fuktsøk krevde boring og overvåking over tid. TG 2 var satt da det ikke kunne utelukkes at det var svikt i tettesjikt, da det var avdekket symptomer på dette rundt sluk.

VVS var gitt TG 2, hvor det var opplyst at det ikke var utført arbeider på vann/avløpsledninger etter byggeår. På spørsmål om hvordan type oppvarming det var på boligen, var det opplyst:

Elektrisk via panelovner/varmekabler

Fjernvarme

TG 2 var satt med bakgrunn i antatt alder på rør- og avløpsinstallasjoner, som hadde oppnådd forventet normal brukstid. Sikringsskap var opplyst ikke undersøkt, hvor det var opplyst om tydelige oppgraderinger siden byggeår, men ukjent når. Det forelå ikke samsvarserklæringer. Det forelå ingen dokumentasjon på arbeidet, og det ble anbefalt elektriker for kontroll.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2019. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

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

Svar: "Ja. Sprekk i tetteflate i sluk på badet."

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Innmontering av nytt toalett, ny servant og dusjkabinett."

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: "Nei"

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Nei"

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt for kr 685 000 tillegg til andel av fellesgjeld på kr 241 990 ved kjøpekontrakt datert 15.8.23, og overtatt av kjøper den 31.8.23.

Kjøper reklamerte 11.9.23 over manglende varmekabler på gulvet på badet:

(...) det finnes termostat for varmekabler ved bad. den ble aktivert og det ble ikke noen varme på gulv. etter besøk av elektriker så informerer han etter nærmere undersøkelse at det ikke finnes varmekabler i leiligheten. (...)

I "Sluttkontroll/samsvarserklæring" 13.9.23 fra F. fremgikk bl.a.:

Kontroll av varmekabel på bad. Ingen varmekilde på bad funnet. Kun termostat montert. Tilførselskabler avsluttet i boks ved gulv.

Det var krysset av "Nei" på om skjult varme var installert. Det fremgikk også "Ingen varmekilde på bad funnet. Kun termostat". Det var bilde av avsluttet kabling og termostat.

I reklamasjonsrapport 24.10.23 fra T. AS fremgikk bl.a.:

Sammendrag (...)

Visuelt er det montert termostat for varmekabler i tilknytning til bad. Elektriker engasjert av i etterkant av overtakelsen, har i rapport konkludert med "tilførselskabler avsluttet i boks ved gulv"

Ut fra at opplysningene i punkt 5 på side 14 i tilstandsrapporten under "VVS" er det besvart med elektrisk via "panelovner/ varmekabler/ Fjernvarme", på spørsmål "Hvordan type oppvarming har boligen?"

Egen befarung verifiserer manglende varme i gulv ved bruk av bla. termografikamera og termostaten virker ikke opp mot noen varmekabler. Dette vil si at forhåndsdefinerte bygningsdeler som badegulv med varmekabler er feil, ut ifra hva som er opplyst i salgsprospekt. (...)

Konklusjon

Kjøper av boligen i (boligens adresse), vil etter å ha avdekt mangler ved varme i gulv på bad reklamere på dette som ett forhold som hefter ved boligen. Dette med utgangspunkt i at boligen ikke er i samsvarer med de opplysninger som er gitt ved salg og hva som var forventet ved kjøpet.

Undertegnede takstmann har vurdert reklamasjonene opp imot referansenivået, som man må legge til grunn ved vurdering av boligen forut for salg, og i forhold til opplysninger da eiendommen ble overdratt kjøper.

Min vurdering er at forhåndsdefinerte bygningsdel med varmekabel mangler, og bygningsdelen er ikke i overensstemmelse med hva som er oppgitt i salgsdokumentene

Avdekte og påberopte:

1.Manglende varmekabler i badegulv. (...)

Avvik:

Manglende varme i badegulv.

Årsak:

Ukjent.

Mest sannsynlig eldre defekte kabler før renovering i 2005. (...)

Konklusjon/min vurdering

Forhåndsdefinert bygningsdel med varmekabel i gulv på bad, stemmer ikke opp imot hva som er opplyst i salgsdokumentene. Badet manglende varme i gulv og en termostat som ikke virker opp mot varmekabler.

Det framkommer risikopplysninger i form av redusert tilstandsgrad på bad, men er hverken i tilstandsrapporten eller i egenerklæringsskjema opplyst om at badegulv mangler varme. (...)

Mangelen varme i gulv er hverken påregnelig for kjøper ut ifra salgsdokumenter og eller ved visning mht. montert termostat ved badedør. (...)

Levetidsbetraktninger

Ved riktig utførelse av våtrom ved renoverings i 2005, har hverken varmekabler eller badet oppnådd forventet levetid.

Normal levetid for våtrom med keramiske fliser på membran, mur og betong 20-40 år (Utskifting av fliser og membran).

Varmekabler har en estimert levetid på 50 år, forutsatt at varmekabelen er riktig lagt i gulvet.

Utbedring:

For utbedring av varmekabler kreves rivning av fliser, meisling for ny påstøp med kabler og nytt tettesjikt ved tilbakeføring.

Totale kostnader for utbedring var iht. kalkyle estimert til kr 190 852. Vedlagt saken var faktura på kr 10 590 for rapport.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser at ikke kjenner til avvik ved varmekablene.

Selger har ikke brukt varmekablene i sin eiertid, da varmekablene ikke fungerte ved kjøp og overtakelse i 2019. Videre har det ikke vært et problem med kulde eller oppvarming av baderommet, da det er tale om en leilighet i et større boligkompleks lokalisert i 2 etg. Ifølge selger blir ikke baderommet kaldt, da det er varme fra næring- og privatbolig både under og ved siden av boligen.

Selger la ikke merke til noe urovekkende ved tilstandsrapportens opplysning om oppvarming ved enten panelovn eller varmekabel. Altså et forhold ikke krever korrigering, da det er riktig opplyst at oppvarming er elektrisk ved enten panelovn eller varmekabel. (...)

For øvrig opplyser selgers takstmann at han ikke la merke til et unormalt kaldt gulv på baderom ved befaring. (...)

Megler opplyser at det ikke var unormalt kalde gulv på visning, og videre at det var ingen interessenter som stilte spørsmål vedr. varmekabler, gulvvarme og annet i den forbindelse.

Foretaket hadde videre i kommentar til FinKN opplyst:

Selger opplyser at han ikke har brukt varmekablene. Det betyr ikke at selger er kjent med varmekablenes tilstand. Videre har ikke selger hatt behov for bruk av varmekabler grunnet oppvarming fra husrom under og ved siden av i sameiet.

Det ble fremlagt en uttalelse fra Språkrådet publisert 11.4.08:

Skråstrek brukes særlig i blanketter, tabeller o.l. når det er viktig å spare plass, og i visse tekniske og faglige funksjoner.

I sammenhengende tekst er det ofte best å la være å bruke skråstrek, særlig hvis det er uklart hva tegnet skal stå for. Skriv heller "eller" eller "og" dersom det er det du mener.

Den viktigste funksjonen skråstreken har, er å skille mellom alternativer.

Det vil si at vi bruker den når vi må gjøre et valg. Skråstreken betyr altså vanligvis "eller". (...)

Bruk ikke skråstrek i betydningen "og" i vanlig tekst.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at boligen ikke har varmekabler. Det ble opplyst at boligen hadde panelovner og varmekabler, og det var

montert termostat ved badet. At badet var eldre, og i tilstandsrapporten gitt TG 3, fritok ikke selger fra å gi fullstendige og riktige opplysninger om badet. Innvirkningskriteriet var oppfylt. Årsaken til at badet i tilstandsrapporten ble gitt TG 3 hadde ingenting å gjøre med at badet ikke hadde varmekabler. Ved salget fantes det ikke panelovner i leiligheten. Gitt henvisningen til Språkrådet måtte da den alternative oppvarmingskilden til panelovner være skjult varme i form av varmekabler.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 190 852, takstutgifter på kr 10 590, erstatning for advokatkostnader på kr 51 750, og leiekostnader.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det var opplyst om et eldre bad i dårlig stand, gitt TG 2/TG 3, hvor membran, tettesjikt og sluk måtte utbedres umiddelbart. Det var opplyst at boligen ble oppvarmet med enten panelovner *eller* ved varmekabler, ikke panelovner *og* varmekabler, ref. også Språkrådets redegjørelse. Selger opplyste å ikke ha kjennskap til avvik ved varmekablene. Det foreligger ikke avvik og mangelsansvar der det uansett var påregnelig å utbedre et anført forhold, jf. LB-2002-2262, LG-2006-49897, LB-2009-102360, LB-2017-89636 og LH-2020-60166. Det var uansett ikke grunnlag for å kreve advokatkostnader, da kostnadene verken var dokumentert eller spesifisert. Ved en eventuell utmåling måtte prisavslaget settes til kr 0.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at manglende varmekabler utgjorde et avtalemessig/upåregnelig avvik etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2023-727.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og tiltre følgende begrunnelse:

Vi har merket oss at foretaket har vist til Språkrådets uttalelse hva gjelder skråstrekk, og at det ellers ikke var nevnt noe om varmekabler i boligen, men har, på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kommet til at boligen avviker fra avtalen/kjøpers berettigede forventninger. Når det ved salget var opplyst om varmekabler under et konkret spørsmål om oppvarming, må kjøper kunne stole på at opplysningene hva gjelder oppvarming faktisk stemmer. Skråstreken er uheldig, og kan både forstås som at boligen har elektrisk via panelovn eller varmekabler, eller at boligen har alternative oppvarmingskilder, slik som elektrisk via panelovn og varmekabler. Sammenholdt med at det var montert en termostat rett utenfor baderommet, måtte en kjøper legge til grunn at boligen hadde varmekabler, og at disse befant seg på badet.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets utmåling av til sammen kr 25 590 i samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd (etter fratrasket egenandel), samt kr 20 000 i erstatning for advokatkostnader etter avhl. § 4-14.

Nemnda har merket seg innsigelsene til kjøpers advokat i brev av 25.6.24 om størrelsen på fradraget for standardheving/forlenget levetid i denne saken, men nemnda legger til grunn at fradraget som er foretatt er basert på gjeldende rett – jf. bl.a. HR-2017-1073 avs. 43. I den foreliggende saken vil etablering av varmekabler nødvendiggjøre utskiftning av badegulv og renovering av badet, hvilket var et forhold kjøper uansett forventet å måtte utføre. Kjøper vil følgelig bli satt i en adskillig bedre stilling enn det vedkommende kunne forvente i lys av salgsdokumentene om prisavslaget skulle inkludere disse postene. Utskiftning av det nevnte må følgelig komme til fradrag, samtidig som utmålingen også må ta høyde for at ev. varmekabler heller ikke kunne forventes å være helt nye.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).