

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-734

26.8.2024

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – manglende vannbåren varme i garasjen – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig fra 2002 ble solgt for kr 4,69 mill., og overtatt av kjøper 25.8.23. Boligen har vannbåren varme, men det ble ikke opplyst ved salget om vannbåren varme i garasjen. Varmesentral ble gitt TG 1, og selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til feil ved varmepumpe eller andre installasjoner. Kjøper har forklart at de på visning sjekket boligens tekniske anlegg, og fant at det var lagt rør med vannbåren varme ut i garasjen. Selger har forklart at det var planlagt for vannbåren varme i garasjegulvet, men at dette ifølge tidligere eier ble skadet under bygging av boligen, og at den vannbårne varmen derfor aldri hadde vært fungerende i boligens garasje. I forbindelse med kontroll av varmeanlegget etter overtakelsen oppdaget kjøper at rør til garasjen var frakoblet og ute av drift. Kjøper har anført at forholdet var upåregnelig, og at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at det aldri ble gitt noen positive opplysninger om vannbåren varme i garasjen ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 79 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende vannbåren varme i garasjen, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag. Byggeåret er 2002.

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

HERLIG FAMILIEBOLIG I ENDEN AV BLINDVEI | Vannbåren varme - Balansert ventilasjon - Garasje m/ elbillader – Anneks

(...)

Boligen byr på en rekke etterspurte kvaliteter og passer perfekt for både småbarnsfamilier og de som ønsker å bo rolig og tilbaketrukket til. Her får du blant annet ett bad i hver av etasjene, garasje med elbillader og direkte inngang til romslig hall, vannbåren varme i alle gulv og balansert ventilasjon.

(...)

Standard

Sokkel:

Hall/trapp: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Trapp og sikringsskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjkabinett og mekanisk avtrekk.

Garasje: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Leddport i tre og mekanisk portåpner og utslagsvask.

Teknisk rom: Epoxy på gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling. Bereder, sentralstøvsuger, stoppekran, vannmåler og rørfordelingsskap.

1. etasje

Stue: Parkett på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn og gulvvarme.

Spisestue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utgang til veranda.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp og kjølehjørne.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap og veggmontert wc.

Vaskerom: Flis på gulv og belegg på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og skyllekum.

Gang: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Vindfang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Trapperom: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Trapp.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Varmesentral TG 1:

Det er installert varmepumpe

Det fremgikk av egenerklæringsskjema at selger hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil på vampepumpe eller andre installasjoner, svarte selger "nei".

Boligen ble solgt for kr 4 690 000 ved kjøpekontrakt av 15.6.23, og overtatt av kjøper den 25.8.23.

I forbindelse med kontroll av varmeanlegget oppdaget kjøper at rør til garasjen var frakoblet og ute av drift. Kjøper reklamerte over forholdet 11.10.23.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra et rørleggerfirma på kr 85 875.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har forklart at det ifølge tidligere eier var planlagt for vannbåren varme i garasjegulv. Dette ble skadet under bygging av boligen og den vannbårne varmen har derfor aldri vært fungerende i boligens garasjeanlegg. Selger glemte å informere om dette i egenerklæringsskjemaet, og informerte megler om dette før kontraktsmøtet.

Kjøper har fremlagt bilder som viste oversikten over varmeanlegget som hang i kontrollrommet og regulatoren som styrte anlegget i garasjen.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Under visning sjekket kjøper boligens tekniske anlegg som viste at det var lagt rør med vannbåren varme ut i garasjen. Forholdet var et klart salgsfremmende moment og var misvisende til fordel for salget. Forholdet var videre et viktig moment for kjøper, da kjøper planla omregulering av garasjen til soverom. Det var ikke sannsynlig at kjøper hadde inngitt det samme budet med et defekt gulv uten en reduksjon

i tilbudet. Kjøper tilbakeviste at megler skal ha sagt at det likevel ikke var vannbåren varme i garasjen på visning. Kjøper har anført at manglende vannbåren varme i garasjen utgjorde et upåregnelig avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Som begrunnelse ble det bl.a. vist til at takstmann satt TG 1 på boligens varmesentral. Videre var det anført at selger har misligholdt sin lovpålagte opplysningsplikt da selger hadde unnlatt å opplyse om forholdet. Kjøper mente også at takstmann ikke hadde overholdt forskriftens § 2-6, herunder skulle takstmann ha opplyst om at rørene til garasjen var frakoblet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 79 875 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Videre krevde kjøper erstatning på kr 4 000 for advokatbistand.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke hadde noen mangel da det aldri ble gitt noen positive opplysninger om gulvvarme/vannbåren varme i garasjen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Foretaket mente derfor at kjøper selv måtte bære risikoen for at denne forventningen ikke stemte.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger om vannbåren varme i garasjen, og at manglende varme i garasjen heller ikke utgjorde et avtalemessig eller upåregnelig avvik, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse. Det ble ikke opplyst om vannbåren varme i garasje i salgsdokumentene, og det kan ikke anses tilstrekkelig at kjøper på visning selv observerte en kursoversikt som kunne trekke i motsatt retning. Under oppstilling av rom i salgsoppgaven er dessuten garasjen eneste rom der det ikke eksplisitt er oppgitt å være gulvvarme. Det er for nemnda ikke opplyst at selgersiden på annen måte skapte noen forventning om at skulle være gulvvarme i garasjen.

Sekretariatet har videre kommet til at det heller ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-7. Om dette har sekretariatet fremholdt følgende:

I nærværende sak har selger bekreftet at garasjen ikke var tilkoblet vannbåren fordi det skjedde en feil da det ble forsøkt installert. Selger opplyste ikke om dette i salgsdokumentene og det ble krysset av for "nei" på det aktuelle spørsmålet i egenerklæringsskjemaet. Videre har vi ikke funnet det sannsynliggjort at opplysningene faktisk ble gitt kjøper muntlig på visning.

På den andre siden ble ikke boligen markedsført med vannbåren varme i garasjen. Spørsmålet er dermed om defekt gullvarme i garasjen er et forhold kjøper "hadde grunn til å rekne med å få" opplysninger om, jf. avhl. § 3-7.

Hvilke opplysninger selger plikter å gi kjøper må vurderes konkret. Vi har således funnet grunn til å sammenligne saken med FinKN 2017-543. Her ble det ikke gitt positive opplysninger om varmekabler i entreen da selger var klar over at disse var defekte. Nemnda kunne ikke se at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, det til tross for at det var en termostadbryter på entreveggen som likevel indikerte at det var varmekabler.

(...)

Det at boligen tidligere har holdt en høyere standard er dermed ikke noe selger nødvendigvis må opplyse om. Vi antar at dette likevel kan stille seg annerledes dersom forholdet vanskeliggjør en fremtidig oppgradering på kjøpers hånd. I nærværende sak forstår vi det imidlertid slik at vannbåren varme i garasjen enkelt kan etableres iht. pristilbud fra et rørleggerfirma.

Sett i lys av ovennevnte og med tanke på at varmeanlegget ellers fungerer tilfredsstillende, kan vi ellers ikke se at selgers takstmann har brutt forskriften, jf. forskriften § 2-6.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers nemndsansmodning av 24.6.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).