

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-262

11.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Defekte varmekabler – ukjent alder – TG 2 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 1921 ble solgt for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.24. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde et helfliset baderom med gulvvarme "fra ukjent eksakt årstall". Badets bygningsdeler fikk både TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten. Ved overtakelsen oppdaget kjøper at badets varmekabler var defekte. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper ikke kunne ha høye forventninger til badet siden store deler var gitt TG 2. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 88 601, krav om erstatning for advokat- og takstutgifter kr 8 469, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet oppført i 1921.

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

Bad | ved soverom

Helfliset baderom med gulvvarme fra ukjent eksakt årstall.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende vurdering av badet:

Våtrom - Bad 1

Bad fra ukjent eksakt årstall.

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med dører. Dobbel ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Vegghengt dusjarmatur med hånddusj. Gulvstående toalett. Vannrør med rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Fordelerstamer plassert i vegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

(i) Sanitærutstyr / innredning: Servantskap bærer preg av slitasje/alder. Slitasje av kosmetisk betydning.

TG 2:

Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

Vannrør: Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i vegg uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet bør etableres.

Overflater gulv: Det er riss/sprekker i gulvflis ved innerdør. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner: Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking, grunnet våtsonens plassering.

Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom.

Boligen ble solgt for kr 10,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.2.24, og overtatt av kjøper den 25.2.24.

Kjøper oppdaget ved overtakelsen at varmekablene på ett av badene var defekte.

Det ble fremlagt skaderapport fra elektrikerfirma M.:

4. Skadeomfang

Varmekabelen er defekt og kan ikke benyttes før denne er reparert. Feilsøking avdekket feil i endeavslutningen. Dersom dette er eneste feil på varmekabelen, vil reparasjon av denne begrense seg til et lite felt innenfor dør hvor fliser må tas opp for tilkomst og reparasjon.

Deretter må hullet støpes igjen og fliser repareres.

I noen tilfeller er det mulig å fjerne fliser hele. Man vil da kunne legge disse tilbake uten forringelse av uteseende.

Kjøper har ikke reservefliser. Dersom fliser knuser ved opptak, må det derfor beregnes nye fliser på hele gulvet.

Når reparasjonsarbeider er igangsatt og varmekabelen kan inspiseres visuelt vil generell tilstand på denne kunne vurderes. Dersom det viser seg at varmekabelen har flere feil og er i en slik forfatning at reparasjon ikke er forsvarlig eller mulig, vil forsøk på reparasjon avbrytes og ny varmekabel vil da kunne monteres oppå eksisterende fliser innstøpt i en spesiell termomasse for våtrom og nye fliser over.

Endelig omfang kan derfor ikke fastslås før reparasjon er forsøkt.

5. Skadeårsak.

Feil skyldes overveiende sannsynlig fuktinntrengning som har ført til jordfeil i endeavslutningen.

Ved visning ble det klart at sluket på badet ikke hadde tilstrekkelig avrenning (mulig dårlig rengjort). Det fører til at vann presses ut i påstøpen. Over lengre tid vil mye såpevann etc kunne føre til svekkelse av lim i skjøter/endeavslutninger som igjen fører til vanninntrengning i varmekabel og deretter jordfeil/brudd.

(...)

6. Utbedring:

Da fullt omfang av skaden ikke kan fastslås før reparasjon er forsøkt, beskrives 3 mulige løsninger.

Alternativ 1: [Kostnad kr 15 425 inkl. mva.]

- Ta opp fliser hele lokalt i feilstedet.
- Hugge opp i anvist feilsted og reparere varmekabelen.
- Støpe igjen og reparere eksisterende fliser.

Alternativ 2: [Kostnad kr 53 228 inkl. mva.]

- Hugge opp i anvist feilsted og reparere varmekabelen samt igjenstøping.

- Legge nye fliser oppå eksisterende fliser på hele gulvet.

Alternativ 3: [Kostnad kr 88 601 inkl. mva.]

(Om forsøk på reparasjon må avbrytes grunnet for mye feil på kabel)

- Legge ny varmekabel i termomasse oppå eksisterende fliser.
- Nye fliser på hele gulvet.

Foretaket har fremlagt følgende e-post av 20.8.24 fra selger:

Da jeg bestemte meg for å bruke eiendomsmeglerfirma (..) til å selge leiligheten min, var det det første jeg påpekte at varmekablene på det badet var defekte. Megleren sa at jeg ikke behøvde å fikse det, derfor gikk jeg ned i pris også, slik at kjøperne skulle ha litt å gå på økonomisk.

Min megler hadde alle visningene for meg!

Jeg vil avslutte med å si at jeg har vært åpen om de tingene jeg ikke visste funket, og spilt med åpne kort.

Og synes det er fryktelig leit at min kommunikasjon med megler ikke har kommet korrekt og ærlig frem til kjøper.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til informasjon om gulvvarme som fremgikk av tilstandsrapporten. Når dette viste seg å ikke stemme, forelå det både et forventningsavvik og en feilaktig opplysning om eiendommen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 88 601, samt krav om advokat- og takstutgifter på totalt kr 8 469, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrenter fra 7.6.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til risikoopplysningene som ble gitt om baderommet, og særlig at store deler av rommet var vurdert til TG 2. Kjøper kunne ikke forvente at varmekablene var en del av oppussingen i 2005. Det ble derfor fremholdt at det ikke var nødvendig å gi opplysninger om at varmekablene ikke fungerte, ettersom kjøpers forventninger til rommet uansett måtte være særlig lave. Et eventuelt prisavslag måtte ta utgangspunkt i den rimeligste utbedringsmetoden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at boligen ikke var i tråd med det opplyste. Det var ikke avgjørende at badet ble gitt TG 2, og sekretariatet viste særlig til FinKN 2023-727.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1 grunnet defekte varmekabler på baderommet. I drøftelsen heter det:

Sekretariatet er enige med foretaket om at det klart nok var gitt risikoopplysninger om badet, som har betydning for hva kjøper kunne forvente. Store deler av badet var vurdert av takstmann til TG 2, som etter tilstandsrapportens egen skala skal indikere "vesentlige avvik". Etter langvarig nemndspraksis har det formodningen mot seg at kjøper kan rette krav tilknyttet bygningsdeler som har blitt vurdert til TG 2 eller TG 3, se bl.a. FinKN 2012-115.

Etter leilighetenes alder så måtte det også inngå i kjøpers forventning at noen av de underliggende komponenter på badet, som eksempelvis varmekablene, var av eldre alder. Vi bemerker at, slik vi forstår saken, var badet opplyst "oppusset", et ord som etter normal språkforståelse kan innebære et vidt spekter av oppgraderinger. Dette underbygger at nettopp forhold som ikke inngikk i det rent overfladiske gjerne kunne være av eldre alder etter kjøpers forventninger, uavhengig av at badet var i ukjent grad oppgradert i 2005. Vi bemerker for øvrig at det er noe usikkert hvilken rimelig forventning som kan utledes av de opplyste oppgraderingene, all den tid disse var opplyst gjennomført i 2005.

På bakgrunn av det ovennevnte finner sekretariatet at kjøper kunne ha forholdsvis beskjedne forventninger til badets tilstand. Grunnet det omtvistede forholdet i denne saken, er denne generelle forventningen

imidlertid ikke avgjørende for vurderingen av mangelsspørsmålet.

Varmekablenes tilstand var ikke spesifikt vurdert i tilstandsrapporten, men det var opplyst at badet hadde "flislagt gulv med gulvvarme". I tillegg til selve takstrappen, fremgikk liknende informasjon av salgsprospektet. Når dette viser seg å ikke stemme – det forelå ikke gulvvarme, men ødelagte varmekabler – må dette tale med styrke for at forholdet utgjør mangel, uavhengig av de øvrige opplysningene gitt om baderommet. Vi bemerker at dette er løsrevet fra kjøpers forventning til badet generelt, ettersom det uansett forelå en sterk rimelig forventning om fungerende gulvvarme.

Det klare utgangspunktet må derfor være at forholdet utgjør mangel som følge av forventnings- og avtaleavvik, jf. avhl. §§ 3-2 jf. 3-1.

(...)

I den samlede vurderingen vektlegger vi også at selger avkrysset "nei" i egenerklæringsskjemaet på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. Lest i sammenheng med at det var opplyst om varmekabler på våtrom, underbygger selgers svar at kjøper hadde en forventning om nettopp fungerende varmekabler. Etter dette finner vi at forholdet utgjør mangel jf. avhl. §§ 3-2 jf. 3-1.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon og kan i det vesentlige tiltre begrunnelsen. Nemnda tilføyer at den legger til grunn at selger forut for budaksept var kjent med at varmekablene ikke fungerte, jf. selgers opplysninger i e-post av 20.8.24 om at selger påpekte overfor megler forut for salget at varmekablene på badet var defekte. Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I reklamasjonsrapport fra elektrikerfirma M. er det skissert tre alternative utbedringstiltak som beløper seg til henholdsvis kr 15 425 (lokal utbedring av varmekablene med reparasjon av de berørte flisene), kr 53 228 (lokal utbedring av varmekablene og nye fliser på hele gulvet) og kr 88 604 (nye varmekabler og nye fliser på hele gulvet). Nemnda bemerker at kjøper har krav på prisavslag knyttet til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke sannsynliggjort at den rimeligste utbedringsmetoden som anvist av elektrikerfirma M., ikke vil gi en forsvarlig utbedring av mangelsforholdet. Nemnda er følgelig kommet til at kjøper tilkjennes prisavslag med kr 15 425. Det er ikke grunnlag for fradrag for standardheving eller forlenget levetid da dette er en lokal utbedring. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Prisavslaget utgjør følgelig kr 5 425.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til egenandel for advokatbistand med kr 4 000. Kravet tas til følge, jf. avhl. § 4-14. Hva gjelder kostnadene knyttet til innhentet reklamasjonstakst, legger nemnda til grunn at disse er dekket av boligkjøperforsikringen og at de følgelig ikke skal medtas i det tilkjente erstatningsbeløpet.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).