

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-146

14.2.2022

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

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

Uriktige opplysninger om ventilasjonsanlegg – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1996 ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.21. I tilstandsrapporten ble luftbehandling gitt TG 1, og takstmannen opplyste bl.a. at det var *"avtrekk fra begge bad/wc, vaskerom og ventilator til luftekanal over yttertak"*. Etter overtakelsen avdekket kjøper at ventilasjonsanlegget var defekt, og at kjøkkenviften var koblet feil inn i systemet. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om ventilasjonsanlegget i tilstandsrapporten. Selger har opplyst at kjøkkenviften ble byttet av håndverkere i 2017, men at de ikke hadde kjennskap til feil ved ventilasjonsanlegget. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingsloven. Nemndas flertall kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 42 995, takstutgifter kr 6 696.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1996.

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

Attraktiv og romslig halvpart tomannsbolig over 2 plan (...).

(...) Boligen er løpende oppgradert og vedlikeholdt, og den fremstår som innflyttingsklar

I tilstandsrapporten ble kjøkken gitt TG 1, og det ble opplyst at Kvik kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra Siemens var fra 2017.

Luftbehandling ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Naturlig ventilasjon med spalteventiler i alle vinduer mot nord og vest og avtrekk fra begge bad/ wc, vaskerom og ventilator til luftekanal over yttertak. Tilluft under dørblader til begge bad/wc og vaskerom.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2009. Selger opplyste bl.a. om arbeid på bad utført av *"faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."* Selger svarte *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. ventilasjon).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 11,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9.20, og overtatt av kjøper den 1.2.21.

Etter innflytting oppdaget kjøper mangelfull ventilasjon på begge badene. Etter to befaringer med to ulike firmaer fikk kjøper beskjed om at sentralventilasjonen i boligen ikke var i drift og at

kjøkkenviften var feil påkoblet. Det var umulig å sette ventilasjonen i drift da loftsvifte var koblet fra strøm og styringen var fjernet.

Den 9.4.21 reklamerte kjøper til selskapet over feil på ventilasjonsanlegget.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport fra takstmann V. av 10.5.21:

Ingen ventilasjon i badene og/ eller kjøkken. Anlegget var defekt på befaringsdagen.

(...) Inne på loftet er det et sentral ventilasjonsaggregat. Ukjent type. Antar kun avtrekksystem med regulator. Regulatoren er ikke lokalisert, og antar at denne er tatt ned. Aggregate var ikke i bruk, og begge badene sto uten avtrekk. Kun lufting via vindu på badet i 2.etasje og en oppdriftsventil som var etablert inn på det kalde loftet over badet i 1.etasje. Badet og luftingen i 1.etasje står med fare for kondens inne på kaldloftet. Badet i 2.etasje må lufte med dør og vindu. Ingen av disse løsningen tilfredsstiller kravet til kontinuerlig lufting fra bad.

Kjøper har også fremlagt rapport fra ventilasjonsfirma S etter befarings den 16.8.21:

Funn: Det er installert et sentralavtrekksystem (SAT) i huset. Systemet var ikke i drift da det manglet strøm til vifte. Vifte får ikke strøm da det er installert en kjøkkenhette uten mulighet for å gi vifte strøm (Vifte har egen viftemotor). Det er heller ikke installert alternativ styring.

Konklusjon: Systemet må gjennomrettes for å få boligen til å "puste" og tilbakeføres til opprinnelig tiltenkt funksjon. Dette kan gjøres på to forskjellige måter:

Kjøper fremla pristilbud for utbedring på til sammen kr 42 955 inkl. mva.

Selger opplyste til selskapet at de ikke var kjent med de anførte forholdene. De hadde ikke gjort noe med ventilasjonssystemet i sin eiertid, annet enn montering av ny avtrekksvifte i 2017 ved renovering av kjøkkenet. Dette arbeidet ble utført av håndverkere. Selger hadde ikke gjort noe med anlegget for øvrig, verken slått det av/på eller gjort noen endringer. Selger hadde ikke vært kjent med at utskiftningen av avtrekksvifte fjernet muligheten til å styre ventilasjonsanlegget. De hadde selv brukt anlegget i etterkant av 2017 uten å oppleve noen problemer.

Kjøper har anført at det ble gitt manglende/uriktige opplysninger om ventilasjonsanlegget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at luftbehandling ble gitt TG 1, samt at det ble opplyst om "*avtrekk fra begge bad/WC, vaskerom*". Kjøper har bl.a. vist til FinKN 2020-835.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 42 995, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til takstutgifter på kr 6 696.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selskapet viste til at selger ikke hadde opplevd feil ved ventilasjonsanlegget, og anførte at det heller ikke var gitt uriktige opplysninger om ventilasjonsanlegget. Selskapet anførte at innvirkningsvilkåret i alle tilfeller ikke var oppfylt, all den tid det måtte ha vært påregnelig med tiltak på ventilasjonsanlegget pga. alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7, eller at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter § 3-9 andre punktum, og tiltrer her sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 har sekretariatet stilt spørsmål ved om innvirkningsvilkåret er oppfylt og bl.a. vist til følgende:

Sekretariatet bemerker at det også kan stilles spørsmål ved om en ev. opplysningssvikt ville ha vært egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, slik det kreves etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er her tale om en bolig fra 1996, og det var ikke gitt positive opplysninger om oppgradering av ventilasjonsanlegget siden byggeår. Kjøper måtte påregne at ventilasjonsanlegget var ca. 25 år gammelt.

Nemnda har i vurderingen av om innvirkningsvilkåret er oppfylt delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet viser til at utgangspunktet i rettspraksis (jf. særlig Rt. 2003 s. 612) er at selger har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, dog slik at det etter en konkret helhetsvurdering kan tenkes å foreligge spesielle forhold som innebærer at det likevel må anses sannsynliggjort at innvirkningsvilkåret ikke er oppfylt. Opplysningens art og karakter vil her kunne være sentrale momenter, i tillegg vil utbedringskostnadene kunne komme inn.

I dette tilfellet er det, som sekretariatet har vist til, tale om et eldre ventilasjonsanlegg. I tillegg er mangelen av svært begrenset økonomisk omfang, kun kr 42 995 eller 0,36 % av kjøpesummen. Det er ikke tale om en sikkerhetsmangel eller et mangelsforhold som etter praksis er ansett å ha særlig betydning for en kjøpers motivasjon. Etter en konkret vurdering finner flertallet derfor at innvirkningsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og at det heller ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Mindretallet – Sørli – bemerker:

Mindretallet har kommet til at opplysningen om at det er *"avtrekk fra begge bad/wc, vaskerom"* objektivt sett er en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. En opplysning om at det er *"avtrekk"* fra de nevnte rommene, er konkret og spesifisert. Det er også grunn til å stole på denne opplysningen, da den fremgår av takstmannens tilstandsrapport, og luftbehandling generelt er gitt TG 1 i rapporten. Slik mindretallet forstår det ble det foretatt endringer på ventilasjonsanlegget, trolig i forbindelse med montering av ny avtrekksvifte på kjøkkenet, slik at anlegget ikke lenger oppfyller sin funksjon. Mindretallet har også under tvil kommet til at opplysningen må sies å ha virket inn på avtalens innhold. Selv om utbedringskostnaden er liten sett i forhold til kjøpesummen, er kostnaden på kr 42 995 isolert sett et betydelig utlegg. Selskapet har som nevnt bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn, og kjennskap til en slik forventet tilleggskostnad kan etter mindretallets syn fort få betydning for eksempel for hvor langt man er villig til å strekke seg i en budrunde. Mindretallet er etter dette av den oppfatning at forholdet utgjør en mangel, jf. avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).