

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-113

13.2.2023

HDI Global Specialty SE

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

Balansert ventilasjon – vannbåren varme – TG 0 og 1 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 18 mill., og overtatt av kjøper den 18.6.20. Leiligheten ble markedsført som en moderne toppleilighet med høy standard, og det var bl.a. opplyst at leiligheten hadde vannbåren varme i alle gulv og balansert ventilasjon. Samtlige av boligens bygningsdeler, herunder tekniske anlegg og VVS-anlegg, ble gitt "TG 0 og 1". Før kjøpet stilte kjøper spørsmål til selger og megler både om gulvvarme og ventilasjonsanlegget. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved ventilasjon og regulering av gulvvarme i enkelte av rommene i leiligheten. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og viste bl.a. til at avvikene hadde sammenheng med endringer som var utført i selgers eiertid. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke hadde kjennskap til de anførte forholdene. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 375 000, egenandel advokatutgifter kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 23.7.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfulle opplysninger om ventilasjon og gulvvarme, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet, oppført i 2011.

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

Fantastisk beliggende topp-/endeleilighet (..)

(...) En lys og moderne toppleilighet over to plan med høy standard.

(...) Vannbåren gulvvarme

(...) Balansert ventilasjon

(...) Oppvarming. Leiligheten varmes opp med vannbåren varme i alle gulv (elektriske varmekabler på bad) og gasspeis (2016) i stuen.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet en boligrapport hvor samtlige av boligens bygningsdeler, herunder tekniske anlegg og VVS-anlegg, ble gitt "TG 0 og 1".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2013.

Kjøper har forklart at de før avtaleinngåelsen stilte spørsmål både rundt ventilasjon og om regulering av gulvvarmen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 18 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.9.19, og overtatt av kjøper den 18.6.20.

På overtakelsen fortalte selger at ventilasjonsventilen på soverom D var et avtrekk, og ikke til-luft, som på alle andre soverom. Overtakelsesprotokollen ble signert med anmerkning om at kr 50 000 ble holdt tilbake pga. ventilasjonsanlegget på hovedsoverommet. Kjøper reklamerte til foretaket den 1.7.20.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann E. av 25.4.21, som tok for seg følgende forhold:

- 1) manglende tilluft soverom D,
- 2) gulvvarme soverom D
- 3) gulvvarme soverom A og B.

Takstmann E. la til grunn at manglende tilluft i soverom D hadde sammenheng med endret rominndeling og rominndeling utført i selgers eiertid. Tegninger fra da boligen ble solgt i 2013 viste at det tidligere var en mer åpen løsning mellom rommene, og det var da tilstrekkelig med én tilluftsventil. Senere var det etablert vegg med dør mellom det som tidligere var hovedsoverom (i dag TV-stue) og walk-in closet (i dag soverom D). Dette medførte at soverom D ikke hadde noen form for tilluft. Kostnad for utbedring ble estimert til kr 105 000.

Videre la takstmann E. til grunn at vannbåren gulvvarme for soverom D ikke var tilpasset dagens rominndeling og rominndeling, noe som medførte at gulvvarme i rommene TV-stue og soverom D ikke kunne reguleres separat. Det ble konstatert at rørsløyfer for gulvvarme i TV-stue var lagt delvis inn på gulv i soverom D, samtidig som det også var en egen rørsløyfe for soverom D. Ved å slå på varme i gulv på TV-stue, ble det samtidig varme i gulv på soverom D. Kostnadene for utbedring ble estimert til kr 205 000.

Det ble i tillegg avdekket avvik ved styringssystem og sirkulasjon for boligens gulvvarmeanlegg. Kursene for soverom A og soverom B hadde felles styringssystem og lot seg ikke styre individuelt, samt at feil ved sirkulasjonspumpe medførte feil sirkulasjon, og riktig temperatur lot seg ikke oppnå. Kostnad for utbedring ble estimert til kr 65 000.

Foretaket innhentet rapport fra takstmann M., og fra rapportens konklusjon hitsettes:

1. Manglende ventilasjon/tilluft på det ene soverommet.

Foretatte endringer ved at det er satt opp en vegg og tett dør mellom TV-stue og soverom, gir ikke tilstrekkelig luftutskiftninger/sirkulasjon i rommet. Forholdet er i strid med gjeldende forskriftskrav.

2. Feil lagt gulvvarme mellom soverom og tv-stue.

Gulvvarmen er fagmessig etablert. Det ble ikke registrert avvik fra normal byggeskikk.

3. Varmestyring, mangler separat styring for soverom A og B, samt defekt pumpe.

Undertegnede forstod det slik på befaringen at styringsproblematikken nå var funnet ut av og i orden. Det var enkelte termostater som var feilplassert. Utskifting av sirkulasjonspumpe anses som påregnelig vedlikehold med tanke på alder på pumpen.

Takstmann M. estimerte utbedringskostnadene til kr 87 000 for manglende ventilasjon/tilluft på soverom. Han beregnet ikke utbedringskostnader for de øvrige punktene, ettersom det ikke var registrert avvik fra normal byggeskikk/påregnelig vedlikehold.

Kjøper har senere påpekt at ventilen på soverom D feilaktig var betegnet som til-luft i rapporten til takstmann M., og at denne var et avtrekk.

Kjøper har fremlagt tilleggsuttalelser fra takstmann E. datert 19.3.22 og 1.6.22. Takstmann E. fastholdt sine tidligere konklusjoner, og viste til at anlegget måtte tilpasses dagens faktiske

rominndeling og bruk.

I klagen har kjøper redegjort følgende for muntlige opplysninger og undersøkelser de foretok før avtaleinngåelsen:

Kjøper solgte leilighet i samme sameie, i (adresse 1), og var godt kjent med sameiet og byggenes tekniske standard. Leiligheten i (adresse 1) var fra samme byggetrinn og har samme tekniske løsninger – foruten vannbåren varme. Herunder har alle leiligheter balansert ventilasjon med til-luft til soverom og oppholdsrom, og et eget teknisk rom med ventilasjonsaggregat.

Et kjent problem i sameiet er at det er mye støy i soverom som lå vegg-i-vegg med teknisk rom. Dette måtte oppgraderes i kjøpers tidligere leilighet for at støynivået på soverommet skulle være innenfor det som kan aksepteres for et soverom. Det var derfor svært viktig for dem å undersøke at soverommet D, som ligger vegg-i-vegg med det tekniske rommet, ikke hadde problemer med støy. De gikk ut fra at soverommet hadde til-luft, da dette er standard for leilighetene i sameiet. (...)

Kjøper var så på privatvisning med megler. På visning fikk de opplyst at soverom C manglet ventilasjonsventil for til-luft og at den vannbårne varmen ikke var tilpasset rommet, men felles med Tv-stuen. Dette ble forklart med at selger hadde oppført rommet som et ekstra soverom.

Kjøper spurte da spesifikt om de øvrige sonene med gulv-varme var tilpasset øvrig rominndeling, noe megler svarte klart "ja" på.

På spørsmål rundt ventilasjonsanlegget fortalte megler at også dette var i orden. Han fortalte blant annet at en interessent hadde fått undersøkt ventilasjonsanlegget av medhjelper, og vurderingen var at ventilasjonen fungerte som den skulle.

(Kjøper) foretok også ekstra undersøkelser ved å regulere opp hastigheten på ventilasjonsanlegget for å forsikre seg om at støynivået var innenfor det de kunne anse som akseptabelt, da dette var soverommet de selv planlagte å bruke ved kjøp av leiligheten.

Etter visningen ble det organisert en avtale med selger, slik at kjøper kunne få verifisert at luftmengden ved innstilt ventilasjonshastighet var tilstrekkelig. Før besøket sjekket han innstillingen av luftmengde på anlegget i (adresse 1) og kalkulert hva innstillingen burde være i en 45 m² større bolig. Dette stemte overens med hva han kunne avlese på aggregatet i (adresse 2).

Under besøket hos selger forhørte kjøper seg nærmere om selger tidligere hadde hatt feil med ventilasjonen. Selger forsikret om at det hadde han ikke. For å understreke at anlegget var i orden, fortalte selger også uoppfordret, om én interessent som hadde undersøkt ventilasjonsanlegget sammen med medhjelper.

(Kjøper) spurte også om hvordan vannbåren gulvvarme fungerte på soverommene. Selger fortalte da at han pleide å ha gulvvarmen på soverommene avslått.

Basert på disse undersøkelsene og informasjon fra megler og selger, konkluderte kjøper med at soverom D ville fungere godt som hovedsoverom, noe som var helt avgjørende for beslutningen om å kjøpe leiligheten.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke hadde opplevd feil eller problemer med ventilasjonsanlegget eller gulvvarmen i leiligheten. Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Ventilasjon, manglende tilluft soverom D

Selger har for selskapet opplyst at de kjøpte leiligheten i 2013. Selger forklarer videre at soverom D som var i umiddelbar tilslutning til badet var nærliggende å bruke som soverom, uavhengig av hva første eier hadde betegnet rommet som i salgsoppgaven. Selger forklarer videre at de ikke har gjort noen endringer med tanke på ventilasjon i dette rommet og har brukt rommet som soverom siden 2013.

Det er ikke flyttet på vegger/ gjort endringer på planløsningen i selgers eiertid. Det selger har gjort er å montere en dør og sette inn en garderobe. Dette anses som kurante arbeider som selger ikke har opplysningsplikt for. Dette innebærer at selger ikke hadde forutsetninger for å avdekke forholdet. Det kan ikke legges til grunn at de aktuelle arbeidene skulle medføre at selger forsto at dette ville ha betydning for ventilasjonsanlegget.

Videre forklarer selger at det var en person som var interessert i leiligheten som var der på befaring våren 2019 sammen med en fagmann på ventilasjon. Selger fikk da muntlig tilbakemelding fra vedkommende interessent om at alt var ok med ventilasjonen i leilighetens første etasje. Dette underbygger at selger ikke

hadde anledning til å avdekke at det skulle være avvik ved ventilasjonen. Selger opplyser at de ikke ble klar over at det skulle være et problem at det ikke var tilluft på rommet før ved overtakelse da kjøper gjorde selger oppmerksom på dette. (...)

Gulvvarme soverom D

(...) Det bemerkes at selger uansett ikke har hatt kjennskap til forholdet, og at det ikke er foretatt endringer eller utbedringer i forbindelse med bygningsdelen i deres eiertid. Som omtalt tidligere er det ikke flyttet på vegger eller gjort endringer med planløsningen i selgers eiertid. Som det fremkommer av reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann M. er forholdet å anse som normalt, og vil ikke være av betydning for romtemperaturen på soverom D. Forholdet ble først avdekket av kjøper ved termografering. Selger har derfor ingen forutsetninger for å avdekke forholdet ved normal bruk. Det er ikke dokumentert eller sannsynliggjort at selger har hatt kjennskap til hvordan varmeslyngene er lagt i TV-stue og soverom D.

Gulvvarme soverom A og B

Selger opplyser at de har hatt det kjølig på soverom A og B, og at de derfor ikke har hatt noen forutsetninger for å vite at rommene styres av samme enhet.

Selger har fremlagt plantegningen fra da de kjøpte leiligheten i 2013, og opplyst at de i sin eiertid har gjort om til 4 soverom. Selger har opplyst at kjøper var på visning da selger kjøpte leiligheten i 2013, og at kjøper således måtte være kjent med endringene som var gjort i leiligheten i selgers eiertid.

Foretaket har vært i kontakt med megler som har bestridt å ha gitt informasjon om ventilasjon og gulvvarme til kjøper før avtaleinngåelse. Ifølge foretaket opplyste megler at han ikke hadde besvart bekreftende på spørsmål, eller påstått noe på visning. Megler opplyste ifølge foretaket at han i slike tilfeller alltid henviste til selger eller takstmann da han ikke selv hadde fagkunnskap.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger om ventilasjon og gulvvarme, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at megler ga uriktige opplysninger på visning, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 375 000, egenandel advokatutgifter kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 23.7.21.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har bl.a. vist til at selger ikke hadde kjennskap til de anførte forholdene. Kjøper måtte uansett anses å være kjent med endringer av boligens planløsning, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om ventilasjon på soverom D og gulvvarme på soverom A og B, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kunne ikke se at det var grunnlag for å konstatere mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for gulvvarme på soverom D.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved leilighetens balanserte ventilasjon og vannbårne varme. Leiligheten er oppført i 2011.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom. Vi har imidlertid kommet til at selger måtte kjenne til at endringene som ble foretatt i deres eiertid ville medføre konsekvenser i forhold til 1) Ventilasjon (manglende tilluft) på soverom D. I denne forbindelse vises til at selger var kjent med at endringer foretatt i forbindelse med etablering av soverom C ville påvirke både ventilasjon og gulvvarme, ettersom dette ble opplyst til kjøper ved salget. Det kan også stilles spørsmål ved om avviket skulle ha vært avdekket av takstmannen, som ga tekniske anlegg TG 0-1, men vi finner ikke grunn til å ta nærmere stilling til dette.

Når det gjelder 2) Gulvvarmen på soverom D finner sekretariatet at det er uklarheter knyttet til hvor merkbart forholdet er, samt behovet for tiltak. Selskapets takstmann har i sin rapport lagt til grunn at gulvvarmen er fagmessig etablert og at det ikke foreligger avvik fra normal byggeskikk. Han peker bl.a. på at det var normal byggeskikk at tilførselsrør til enkelte rom går via andre rom, og at varmesmitte fra rørene vil være minimal. Kjøpers takstmann er ikke enig i dette. Han uttaler at dersom anlegget hadde blitt prosjektert slik rommene ble innredet og brukt av selger, ville ikke rørene blitt lagt slik de ligger i dag. Sekretariatet bemerker at vår saksbehandling er skriftlig, og det ut fra sakens dokumenter er vanskelig å vurdere hvor merkbart varmesmitte fra rørene vil være på soverom D. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det er dokumentert at det foreligger slike bruksmessige ulemper at selger måtte kjenne til forholdet.

Når det gjelder 3) Gulvvarmen på soverom A og B, har sekretariatet kommet til at selger også måtte kjenne til dette forholdet. Det fremgår av tegningene at selger har foretatt en rekke endringer i sin eiertid, og at han bl.a. har etablert to nye soverom (soverom A og soverom C). Da selger kjøpte boligen i 2013 var soverom A i plantegningen betegnet som et kontor med åpen løsning, og vi forstår det videre slik at selger i sin eiertid har bygget om rommet til et soverom. Etter sekretariatets vurdering må det på denne bakgrunn legges til grunn at selger måtte kjenne til at det ikke var separat styring av gulvvarme til dette rommet.

Sekretariatet er også av den oppfatning at forholdene må antas å ha innvirket på avtalen. Det er her tale om en bolig med høy standard, samt at kjøper foretok grundige undersøkelser knyttet til både ventilasjon og gulvvarme forut for salget.

Sekretariatet har kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som følge av manglende tilluft på soverom D og gulvvarme på soverom A og B.

Nemnda har funnet saken bevismessig utfordrende. Nemnda må vurdere saken basert på sakens dokumenter, og det kan ikke sees bort fra at umiddelbar bevisførsel ville kunne gitt et bredere beslutningsgrunnlag. Nemnda har imidlertid ikke funnet det riktig å avvise saken.

I likhet med sekretariatet har nemnda funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 vanskelig. Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at den er enig i sekretariatets konklusjon, både når det gjelder spørsmålet om det er gitt ufullstendige opplysninger og innvirkningsvurderingen, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Hva gjelder manglende tilluft på soverom D, har nemnda særlig sett hen til at kjøper har opplyst at de i forbindelse med salget ble gjort kjent med at endringer foretatt i forbindelse med etablering av soverom C påvirket ventilasjonsløsningen. Nemnda har merket seg at foretaket fremholder at det i telefonisk kontakt med megler har fått opplyst at megler *"opplyste at han ikke har besvart bekreftende på spørsmål på visning, eller påstått noe"*, jf. brev 3.9.21. I brev av 17.8.22 fremholder foretaket at megler i telefonsamtale med foretaket har bestridd å ha gitt informasjon til kjøper om ventilasjon og gulvvarme før avtaleinngåelsen. Nemnda forstår det imidlertid slik at det ikke er bestridd av foretaket at kjøper før avtaleinngåelse ble informert om at etableringen av soverom C påvirket ventilasjonsløsningen. På denne bakgrunn har nemnda kommet til at selger kjente eller måtte kjenne til at de bygningsmessige endringene som er gjort på soverom D, også påvirket ventilasjonsløsningen.

Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemndsanmodningen og kjøpers anførsler i brev av 5.1.23 med vedlegg, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Slik nemnda ser det, kan det i vurderingen av om det foreligger en mangel ikke legges avgjørende vekt på at kjøper var på visning i boligen i 2013 og følgelig observerte leilighetens rominndeling på det tidspunktet.

Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder manglende tilluft på soverom D og styring av gulvvarmen på soverom A og B.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøpers takstmann har beregnet utbedringskostnadene til henholdsvis kr 105 000 og kr 65 000, totalt kr 170 000. Nemnda legger disse beløpene til grunn for utmålingen av prisavslaget. Foretakets takstmann har lagt til grunn

noe lavere beløp for de nødvendige utbedringskostnadene, men nemnda forstår det slik at disse kostnadene ikke ivaretar hensynet til støyreducerende tiltak i nødvendig grad. Det er ikke grunnlag for fradrag for standardheving, og prisavslaget settes til kr 170 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har videre krevd erstattet egenandel for advokatutgifter med kr 4 000, og kravet tas til følge, jf. avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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