

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-328

4.5.2023

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

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

7 år gammel bolig – uriktig opplysning om avløpsrør – feil ved ventilasjon – TG 0 og 1 – 3,98 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill., og overtatt av kjøper den 1.10.20. Boligen ble markedsført som en *"meget attraktiv og strøken bolig"* som fremsto *"særdeles innbydende og delikat"*, og med gjennomgående *"høy teknisk standard"* og *"gode løsninger"*. I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler gitt *"TG 0 og 1"*. I egenerklæringen ble det opplyst om *"helt nytt avløpsnett fra huset og ut til kommunalt nett i 2014"*. Etter overtakelsen avdekket kjøper kondens- og fuktproblematikk i boligen, og det ble konstatert at boligens ventilasjon var mangelfull og i strid med forskriftskrav i både TEK 97 og TEK 10. Kjøper avdekket videre at deler av det utvendige avløpsnettet var av eldre dato. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket erkjente at det var gitt en uriktig opplysning om avløpsrør, men har bestridt at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket har bl.a. anført at kondensproblemet kunne ha sammenheng med kjøpers bruk av avtrekksviftene i boligen, og at kjøper ikke kunne forvente at boligen var oppført etter TEK 10. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 346 478.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved ventilasjon, og uriktig opplysning avløpsrør, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Bærum kommune oppført i 1900/2013.

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

Ny bolig fra 2013 i populært og barnevennlig bomiljø - Solrik og flott tomt - Mulighet for garasje - 3/5 soverom - 2 bad

(...) Velkommen til en drømmebolig (...) - En meget attraktiv og strøken bolig med gjennomgående høy standard. Eiendommen er bygget i 2013, og fremstår særdeles innbydende og delikat. Moderne og tidsriktige farge- og materialvalg er benyttet i hele boligen. Svært god og innholdsrik planløsning. Eiendommen har en populær beliggenhet i et veletablert boligområde i rolige og skjermede omgivelser.

(...) Opprinnelig byggeår på boligen er 1900. I 2013 ble nesten hele den originale boligen revet, og ny bolig bygget. Hele eiendommen fremstår derfor som ny, både innvendig og utvendig. Det er lagt vekt på høy teknisk standard, og gode løsninger.

(...) Naturlig ventilasjon

I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler gitt TG 0 og 1. Under punktet for *"Tekniske anlegg. VVS anlegg"* fremgikk det følgende:

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning:

Vannrør - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder - Vannbåren varme - Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank). - Mekanisk ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

Takstmannen har bl.a. beskrevet at det var mekanisk avtrekk på bad og vaskerom. Under punktet "*Øvrige rom – 1. etasje og 2. etasje*" fremgikk det at det var ventilasjon basert på naturlig tilluft og avtrekk. For de øvrige punktene var "*ventilasjon*" opplyst å være vurdert, samt opplyst at det ikke var oppdaget funksjonssvikt av vesentlig betydning.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2009. Selger krysset av "*Ja, kun av faglært*" på spørsmål om kjennskap til feil ved/utført arbeid/kontroll på vann/avløp, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Firmanavn: "Firma T."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Helt nytt avløpsnett fra huset og ut til kommunalt nett i 2014."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.7.20, og overtatt av kjøper den 1.10.20.

Den 11.5.21 reklamerte kjøper bl.a. som følge av mugg/svertesopp, kondens og høy luftfuktighet.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma B. datert 8.2.22:

I tilstandsrapporten fremkommer det at det er mekanisk ventilasjon i boligen. Denne opplysningen vil normalt ikke oppfattes som en risikoopplysning for en boligkjøper.

Undersøkelser i kommunens arkiv viser at boligen er søkt om som en utvidelse av eksisterende bygg. Rammesøknaden ble sendt inn 12.04.2010. Dette medfører at bygget kan settes opp etter krav i TEK 97. Det er ikke opplyst om dette i salgsdokumentene. Opplysningene i salgsdokumentene sier at bygget er satt opp i 2013. Dette kan gi inntrykk av at boligen, i sin helhet, er satt opp etter krav som var gjeldene på dette tidspunktet (TEK 10)

I TEK 97 er det krav til en viss mengde utskifting av luften per time. Boligen har ikke ventilasjon som oppfyller kravene i TEK 97, men boligen virker å ha lufttetthet som et TEK 10 bygg.

Det er ikke montert et ventilasjonssystem som det fremkommer i tilstandsrapporten, kun avtrekksvifter på bad og kjøkken som slås på ved bruk av rommene. Det er heller ikke tilstrekkelig friskluftventiler. Kombinasjon av et tett bygg og manglende ventilasjon har resultert i betydelige mengder med kondens på vinduer og glassdører i ytterveggene. For å unngå skader på vindu og gulv ved dørene må vann tørkes bort daglig, i noen tilfeller to ganger for dagen.

Krav til ventilasjon etter TEK 97 er ikke oppfylt.

(...)

Følgende forhold ble registrert på befaring:

- Prinsippet for mekanisk ventilasjon er ikke oppfylt.

Under Teknisk anlegg. VVS anlegg i tilstandsrapporten fremkommer det at det er mekanisk ventilasjon i boligen.

Prinsippet for mekanisk ventilasjon installasjon er at det er montert en avtrekksvifte på kjøkken og bad. Disse skal sørge for et grunnavtrekk, det vil si at viftene skal stå på konstant og sørge for et permanent undertrykk. Frisk luft er ment å bli dradd inn gjennom ventiler i vegg og /eller i vinduer. Avtrekksluften føres ut til tilstøtende rom og videre til rommene der det er montert avtrekksvifter via spalte under dører eller overstrømsventiler.

- Avtrekksviftene som er montert finnes på bad i 1. og 2. etg. og på kjøkkenet. Disse blir kun slått på ved bruk av bad og kjøkken. Da boligen ikke har en avtrekksvifte som går konstant har boligen kun tidvis utskifting av luften. Dette resulterer i stillestående og fuktig luft i boligen. Varm og fuktig luft kondenserer på de kalde glassflatene.

- Det er ikke ventiler i ytterveggene.

Det er kun ventiler i noen vinduer i 1. og 2. etasje. Ved bruk av vifter på bad og kjøkken er det ikke tilstrekkelig tilgang på tilluft.

- Boligen har tykke vegger og er godt isolert.

Eldre boliger med dårligere luft tetthet har naturlig høyere utskifting av inneluften. Det oppstår derfor sjeldent kondensproblemer til tross for lite fungerende ventilasjonsanlegg. I dette tilfelle har boligen trolig tetthet og isolasjonsverdi som tilsvarer TEK 10 krav, men uten ventilasjonsanlegg.

Takstfirma B. har i sin rapport konkludert med at boligens ventilasjon var mangelfull, og estimerte kostnader for å utbedre iht. TEK 97 på kr 78 125. Tiltakene ville trolig forbedre problemet med kondens på vinduer og dører, men om boligen var bygget meget tett (som et TEK 10-bygg), kunne tiltakene ifølge takstmannen ha begrenset virkning. I så tilfelle anbefalte takstfirma B. installasjon av balansert ventilasjon. Kjøper har også fremlagt et pristilbud fra K. AS på kr 26 625 for utbedring av skader som følge av kondens.

I mai 2022 opplevde kjøper tilbakeslag av avløpsvann. I den forbindelse ble det avdekket at det kun var enkelte strekninger med nye rør, mens andre deler var rør av eldre dato i dårlig forfatning.

Selger har opplyst at det var firma T. som utførte arbeidene i 2014, og har fremlagt pristilbudet vedrørende rørfornyingsarbeidene som ble utført.

Foretaket rekvirerte takstmann E. for å foreta en vurdering, og fra hans rapport hitsettes:

Feil/mangler ved avløpsrør.

Med bakgrunn i befaring 14.7.2022 og gjennomgang av TV-kjøring foretatt av VAT på avløpsrør under huset og utvendig, er det tydelig at det er eldre avløpsrør i dårlig forfatning flere steder i og utenfor boligen.

Det er gitt opplysninger i salgsdokumenter om at avløpsrør i bolig og frem til kommunalt nett er nytt i fbm nybygg i år 2013. Opplysningen er feil/uriktig.

(...) Kostnader forbundet med dette estimeres til kr. 180.000 inkl. mva.

(...)

Feil/manglende ventiler i bolig.

Det er mangelfull ventilasjon/ventilering i boligen. Forholdet er godt og riktig beskrevet i rapport utarbeidet av B. av dato 8.2.2022, det henvises derfor til denne for ytterligere informasjon.

(...) Det er manglende ventiler i boligen. Forholdet er i strid med gjeldende krav. Det anbefales at utbedringsforslag og kostnad beregnet i rapport fra (takstfirma B.) legges til grunn.

Takstmann E. estimerte kostnader for utbedring av avløpsrør til kr 180 000, og var enig i vurdering og utbedringsforslag fra takstfirma B. i tilknytning til boligens ventilasjon.

Når det gjaldt avløpet ville det i tillegg måtte gjøres utbedringer på felles privat ledning frem til kommunalt nett, estimert til mellom kr 300 000 og 400 000. Disse kostnadene ble delt på ni husstander og kjøpers andel utgjorde ca. kr 33 333.

Kjøper har også fremlagt faktura fra takstfirma B. på kr 14 279 for utarbeidelse av rapport, samt fakturaer på til sammen kr 14 118 for spyling av rør.

Kjøper har etter dette fremsatt et krav om prisavslag på totalt kr 346 478.

Når det gjaldt ventilasjonsanlegget har foretaket opplyst å ha konferert med teknisk avdeling, som ikke delte oppfatningen til hverken takstfirma B. eller takstmann E., og mente at kondensen kunne ha sammenheng med hvordan man benyttet avtrekksviftene. Foretaket har også fremlagt en uttalelse fra kvalitets- og opplæringskonsulent i Anticimex som vurderte at luftgjennomstrømningen i boligen enkelt kunne forbedres ved at vifta i ventilatoren gikk

kontinuerlig, og ved fornuftig bruk av boligen.

Foretaket har gjengitt forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

(Takstmannen) understreker at det noen steder er opplyst om mekanisk ventilasjon og andre steder ventilasjon. Videre, for at det mekaniske avtrekket skal fungere optimalt må viften i ventilatoren ikke slås helt av. (Takstmannen) mener også at kondensproblematikk kan ha sammenheng med hvordan beboerne lufte boligen.

Ifølge foretaket har selger opplyst følgende:

Selger opplyste til selskapet at de ikke var kjent med luftfuktighet og svertesopp. Videre at de har bodd flere år i huset og ikke merket noe til dette. Luftespalter i vinduet hadde de åpne, samt luftet med åpne vinduer og dører. Varmepumpen ble også godt brukt for å varme og kjøle. Ellers holdt vannbåren varme huset både varmt og tørt ellers etter deres opplevelse.

Sekretariatet etterspurte nærmere forklaring fra selger i saken, herunder om selgers rolle i byggeprosjektet. Foretaket har fremlagt selgers forklaring i e-post av 16.1.23:

Bygging ble satt bort til byggmester, elektriker og rørlegger, som søknad til PBE viser til, samt deres egne erklæringer og ansvar. Jeg mener vi selv søkte om å ta ansvar på slutten for inngangsparti (utvendig trapp og platting) da vi ventet veldig på siste del fra byggmester. Dette ble godkjent. Ellers er ferdigstillelse gitt på grunnlag av dokumentasjon i byggesaken. Jeg kjenner ikke til om huset ikke er bygget etter TEK 10. Det må nesten Byggmester svare for. Jeg tror dessverre de er konkurs. Ellers vil vel søknaden på tiltaket henvise til korrekt TEK? Ellers ville vel ikke tiltaket blitt godkjent .

Jeg husker det var et spørsmål om TEK tidligere, og at denne skulle være 10, men det tar jeg på husken og kan ikke garantere at det er korrekt husket. I forbindelse med riving, gjorde vi ganske mye selv, men det har ikke noe med oppføring å gjøre. Videre la vi gulv innvendig selv, samt noen andre småting. Alle tekniske fag er utført av profesjonelle, dette gjelder da også søknadsprosess, ansvarserklæringer og samsvarserklæringer. Dette vil jeg anta burde være greit å finne ut av da alt er offentlig.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at de hadde en berettiget forventning om at boligen, som var opplyst å være oppført i 2013, var bygget i henhold til TEK 10. Kjøper har bl.a. anført at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke opplyse at boligen hverken var bygget i henhold til TEK 97 eller TEK 10. Kjøper har også anført at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Kjøper har vist til at boligen kun var 7 år på kjøpstidspunktet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 346 478 (inkl. takstutgifter og kostnader til spyling av rør).

Foretaket har erkjent at det ble gitt en uriktig opplysning om avløpsrør, jf. avhl. § 3-8. Foretaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt. Foretaket har bl.a. anført at hverken selgers takstmann eller selger hadde noen selvstendig opplysningsplikt om hvilken teknisk forskrift en eiendom var oppført etter. Foretaket viste til at det i tilstandsrapporten var opplyst om både naturlig avtrekk og mekanisk avtrekk, og at det ikke var opplyst om ventilasjonssystem. Videre har foretaket anført at kondensproblematikken kunne ha sammenheng med kjøpers bruk av avtrekksviftene på kjøkken og bad. Foretaket har bestridt at det forelå en vesentlig mangel, og har bl.a. bemerkt at tomteverdien ikke kunne hensyntas i den kvantitative vurderingen når denne ikke var beregnet av takstmann. Foretaket har videre anført at det uansett måtte foretas et visst standardhevingsfradrag ved en eventuell utmåling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet la til grunn at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8 hva gjaldt avløpsrør, slik foretaket også hadde erkjent. Sekretariatet kom under noe tvil til at det samlet sett også forelå en

vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., bl.a. under henvisning til boligens alder, og betydningen av boligens tomteverdi for det kvantitative avviket, jf. bl.a. LB-2015-111044 og FinKN 2016-418.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre forholdet kr 346 480, dvs. 3,98 % av boligens kjøpesum på kr 8,7 mill. Utbedringskostnadene er dermed i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskelen oppstilt av Høyesterett. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Den aktuelle boligen er oppført i 2013, og var 7 år gammel ved salget. Boligen ble markedsført som "ny" i 2013 og med gjennomgående høy teknisk standard. I tilstandsrapporten ble samtlige bygningsdeler gitt "TG 0 og TG 1". Det ble også opplyst om et helt nytt avløpsnett fra huset og ut til kommunalt nett i 2014.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var gitt uriktige opplysninger om nye avløpsrør frem til offentlig nett. Dette forholdet er erkjent av selskapet. Kjøper avdekket også at det var betydelig fukt- og kondensproblematikk i boligen som følge av mangelfull ventilasjon.

Det legges til grunn at både (takstfirma B.) og selskapets takstmann E. er enige om at boligens ventilasjon er mangelfull og i strid med forskriftskrav i både TEK 97 og TEK 10.

Sekretariatet kan ikke se at det er gitt opplysninger i salgsdokumentasjonen som tilsier at kjøper ikke kunne forvente at boligen var oppført i tråd med TEK 10, dette sett hen til at boligen ble opplyst å være ny i 2013. Det legges dermed til grunn at kjøper kunne forvente at boligen var oppført etter TEK 10, som var gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet, slik at avvik fra denne forskriften i utgangspunktet vil være relevante ved mangelsvurderingen.

Sekretariatet har funnet vesentlighetsvurderingen noe tvilsom på bakgrunn av det kvantitative avviket, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. Sekretariatet har bl.a. vektlagt boligens alder, at det utelukkende ble gitt positive opplysninger om boligen, og at samtlige bygningsdeler ble gitt "TG 0 og TG 1". Det vises til at nemnda i senere praksis har lagt vekt på tilstandsgraden ved den kvalitative vurderingen, jf. bl.a. FinKN 2022-498 og FinKN 2022-472.

Det er videre konstatert en svært uheldig byggteknisk løsning ved at boligen trolig har en tetthet og isolasjonsverdi tilsvarende kravene i TEK 10, men uten at kravene til ventilasjon er ivaretatt.

Når det gjelder ventilasjonen, er det konstatert avvik både fra kravene i TEK 97 og TEK 10. Utbedringstiltakene som er lagt til grunn tar sikte på å oppfylle krav i TEK 97, men (takstfirma B.) tar forbehold om at tiltakene kan ha begrenset virkning dersom boligen er tett som et TEK 10-bygg.

Det bemerkes at høy luftfuktighet og kondensproblematikk medfører et skadepotensial for bygningen, i tillegg til at dårlig innneklima også vil kunne medføre helseplager for beboerne. I rapporten fra (takstfirma B.) fremgår det at vann må tørkes bort daglig, i noen tilfeller to ganger om dagen, for å unngå skader.

Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i foretakets nemndsansmodning som er egnet til å rokke ved dette.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet fastsatt dette i tråd med kjøpers krav på kr 346 478. Det er her vist til følgende:

Boligen var kun 7 år ved salget, og vi kan på denne bakgrunn ikke se at det er grunnlag for å gjøre fradrag ved utmålingen som følge av utbedring av avløp og ventilasjon. Selskapet har uansett bevisbyrden for størrelsen på fradraget. I dette tilfellet må det også bemerkes at kjøper ved utbedringen får en dårligere løsning enn kjøper i utgangspunktet ble forespeilet ved salget, ettersom kjøper vil få ventilasjonen utbedret etter TEK 97 og ikke etter TEK 10.

Nemnda slutter seg også til dette. Det er etter nemndas oppfatning følgelig ikke sannsynliggjort noen standardheving i saken, gitt den lange levetiden som normalt gjelder for de aktuelle rør- og ventilasjonskomponentene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).