

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-329

4.5.2023

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

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

Støy fra ventilasjonsanlegg – avtale om utbedring før overtakelse – manglende takstige – avhl. §§ 3-1, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 3,55 mill., og overtatt av kjøper 13.12.21. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde balansert ventilasjon med varmegjenvinning. På visning merket kjøper en ulyd fra ventilasjonsanlegget i boligen. Kjøper informerte selger og megler om viktigheten av et støyfritt ventilasjonsanlegg, og det ble tatt forbehold om at "*ulyd på [ventilasjonsanlegget] ved overtagelse er i orden*". I kjøpekontrakten ble samme forbehold inntatt. Ulyden var fortsatt til stede etter overtakelsen, og kjøper reklamerte over forholdet. Senere viste det seg også at boligen manglet takstige. Foretaket har avslått kjøpers krav, og bl.a. anført at det ikke var noe feil ved ventilasjonsanlegget, og at selger hadde oppfylt sin forpliktelse ved å gjennomføre service på anlegget. Selger var uansett ikke kjent med forholdet, og avviket var heller ikke vesentlig. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 280 952, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av støy fra ventilasjonsanlegg og manglende takstige, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen i Agder ble oppført i 2008.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med vedfyring, elektrisitet og vannboren varme med radiatorovner. Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og varme kabel på baderom.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner, f.eks. ventilasjon, krysset av "*Nei*". På spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner, f.eks. ventilasjon, varmepumpe etc., hadde selger krysset av "*Ja*", og opplyst følgende:

Varmepumpe, 26.01.2019 bytte kompressor. 10.02.2020 bytte display (kretskort) B. Varmepumper AS.

På visningen merket kjøper en konstant, høy ulyd fra ventilasjonsanlegget i boligen. Ifølge kjøper informerte de selger på visningen om viktigheten av et støyfritt ventilasjonsanlegg, og selger og megler bekreftet at ulyden skulle utbedres før overtakelsen.

Megler har forklart følgende:

Under visning

Kjøper uttrykte stor skepsis til NIBE-ventilasjonsanlegg. Årsaken var dårlig egenerfaring med ventilasjonsanlegget. De ønsker nærmest ikke huset av nevnt årsak, selv om den passet de "perfekt". (...) De anmerket særlig en "ulyd" fra ventilasjonsanlegget. Megler hørte også lyden.

Selger ble derfor innkalt på samme tidspunkt. Selger oppga også at lyden kunne registreres hørt. Selger lovet da at en fagkyndig skulle bestilles for nærmere undersøkelser.

Etter visning

Megler kontakter fagmann, og etterspør hva bytte av ventilasjonsanlegg vil koste. Fagmann anslår en pris på mellom kr 150 000,- og kr 200 000,-.

På bakgrunn av ulyden tok kjøper i sitt etterfølgende bud på boligen forbehold om tilbakeholdelse av kr 150 000 dersom støyproblemene ikke var brakt i orden innen overtakelse. Budet ble ikke akseptert av selger.

Kjøper sendte deretter følgende e-post til megler:

Vårt bud på gjeldende eiendom står fast angående pris.

Vårt forbehold angående kr 150.000 kan vi se bort fra såfremt vårt bud blir akseptert.

Vi forventer at ulyd på Nibe anlegg ved overtagelse er i orden. Kretskort som er byttet ønsker vi en kopi av kvittering og eventuelt garanti på dette.

Megler har videre forklart følgende:

Kjøper legger deretter inn bud på kr 3 550 00,-. Forbeholdet om tilbakehold ble trukket. Derimot forventet kjøper at ulyd var borte, jf. E-post fra kjøper til megler datert 11.11.21

Megler tok kontakt med selger. Selger tar deretter kontakt med fagmann for service. Service blir deretter gjennomført. Megler får forståelse av at service blir gjort, og at ulyd ikke skal foreligge ved overtakelse.

Samtidig ville kjøper at selger skulle bytte kretskort, og at kvittering skulle foreligge.

Selger aksepterer kjøpers bud med forbehold den 11.11.21.

Ifølge foretaket tok selger etter budaksept kontakt med en fagmann for service på ventilasjonsanlegget. Service skal ha blitt gjennomført, og det skal ikke ha blitt funnet feil ved anlegget.

Ifølge kjøper engasjerte selger firmaet B. Varmepumper AS for å utbedre støyproblematikken, og slik kjøper har forstått saken ble det installert vibrasjonsdempere på deler av anlegget som laget støy, i hovedsak på kompressoren, e.l.

Boligen ble solgt for kr 3 550 000 ved kjøpekontrakt datert 18.11.21. Fra kjøpekontrakten hitsettes:

§ 10

DIVERSE - ANDRE AVTALER MELLOM PARTENE

(...)

Følgende er spesielt avtalt vedrørende løsøre:

1. Ulyd på Nibe anlegg ved overtagelse er i orden. Kretskort som er byttet ønsker vi en kopi av kvittering og eventuelt garanti på dette.

Eiendommens tilbehør overtas i den stand det var ved besiktigelsen.

Overtakelsen ble gjennomført den 13.12.21. Under overtakelsen ble det ifølge kjøper konstatert at støyproblemene fra ventilasjonsanlegget var de samme som tidligere. Etter en del "frem og tilbake" mellom partene under overtakelsen, hvor bl.a. selger skal ha vært uenig i at kjøper kunne holde tilbake kr 150 000 av kjøpesummen, valgte kjøper å holde tilbake kr 10 000 av kjøpesummen som følge av at det fortsatt var ulyd. Det skal ha blitt avtalt at kjøper skulle kontakte en ventilasjonsspesialist for nærmere kontroll, og deretter komme tilbake til saken. I

overtakelsesprotokollen ble det kryssset av for at kjøper krevde tilbakehold, og det ble inntatt følgende merknad:

Kjøper ønsker å holde tilbake beløp for ulyd i ventilasjonsanlegg. Kjøper kontakter reparatør for kontroll.

Megler har forklart følgende vedrørende overtakelsen:

Selger ønsket at megler skulle være med på overtakelsen. På den måten skulle man være flere for å undersøke om ulyden fremdeles var tilstede. Kjøper var fornøyd med denne løsningen.

Iht selger var kretskortet byttet, og kvittering ble overlevert på kontraktsmøte.

På overdragelsesmøte var megler dessverre syk. Hans kollega, eiendomsmegler D., møter i stedet.

Eiendomsmegler D. kontakter megler under overdragelsen grunnet oppståtte problemer. Kjøper anfører at det fremdeles er ulyd i ventilasjonsanlegget. Megler snakker først med selger som uttrykker at kjøper ønsker å holde tilbake kr 150 000,- grunnet ulyden. Megler får deretter snakke med kjøper som uttrykker bekymring over at megler var syk i telefonen (ettersom jeg nesten ikke hadde stemme). Kjøper fikk tilbudet med å snakke med megler, men ønskes å avstå. Samtalen avsluttes.

Etter anmodning fra selger engasjerte kjøper firmaet B. Varmepumper for undersøkelse av ulyden fra ventilasjonsanlegget, som mente lyden skyldtes mangelfull isolering av ventilasjonsanlegget. Som tiltak for å redusere lydproblemene, skal firmaet ha foreslått å koble ut kompressoren til ventilasjonsanlegget og kjøre anlegget kun på strøm. Kjøper ble fakturert kr 1 544 fra B. Varmepumper for undersøkelsen.

Den 22.12.21 reklamerte kjøper til foretaket over forholdet.

Kjøper kontaktet ventilasjonsfirma V. for en ny gjennomgang av ventilasjonsanlegget, og det ble utført befaring i januar 2022. Firma V. registrerte ingen avvik ved anlegget ved sin befaring. I rapport datert 6.1.22 fremgikk det at det ikke var noen unormal støy fra vifte, at det ikke var montert lydfeller på avtrekksanlegget, at ventilasjonsdelen av anlegget fungerte som den skulle, og at den delen av anlegget som hadde med vann til tappekraner/radiatorer ikke var kontrollert. Kjøper ble fakturert kr 4 756 for undersøkelsen.

Etter dette tok kjøper kontakt med totalspesialist på ventilasjonsanlegg C. AS, som foretok en undersøkelse av ventilasjonsanlegget i starten av februar 2022. I rapport fra C. AS fremgikk:

Kunden klager på støy i bolig fra kompressor/Varmepumpe som står i vaskerom med lettvegg til kjøkken og stue.

Vi i C. AS har utført lyd test i boligen med Extech DbA måler. Resultatet fra måling viser

Vaskerom: 48,8 DBa (iflg. .. når du foretok dB måling på alle rom)

Bod: 39,7 DbA

DUSJ 39,5 DbA

Wc 39,1 DBa

Kjøkken 39,9 DBa

Lydmålingen viser at det er under kravet for støy i bolig ($R'w \geq 42$ dB for tiltak og 35 dB for Kartlegging og tiltaksutredning)), men ved gjennomgang av boligen høres støy fra kompressor som går 24t i døgnet, og lager en ubehagelig lyd som forplanter seg i store deler av huset.

Forslag til løsning på problemet er listet opp under.

ALT.1

1: Maskinen står på gulv med kun originale justerbare bein uten noen form for dempende plate eller ekstra demping mot gulv - Løsning: Isolasjons matte eller gummidempere kan monteres, men da må maskinen løftes og rør må demonteres for å tilpasse ny høyde. (vann).

2: Lyd forplanter seg fra maskinen via vann og gass rør ut i boligen – Løsning: Montere kompensatorer på vannrørene som vil redusere støy.

3: Det er ikke montert lydfeller på kanalene inn og ut av aggregatet, noe som gjør at støy kan følge kanalene og komme ut ved ventilene - Løsning: Installere lydfeller, som kan fjerne aggregat og evt. luftstøy.

4. Det er trolig ingen isolering i internveggene i huset, og det er ikke benyttet gipsplater. Dette gjør at lyden kan forplante seg lettere – Løsning: Montere gips plater på veggene rundt varmepumpen, som vi dempe støy.

Dette har vi ikke noen pris på, og må innhentes av en snekker.

Konklusjon:

Varmepumpen må kobles fra og flyttes, slik at det kan monteres gips plater på veggene, og gummidempere under føttene. Det må også lages en isolert lem/dør foran aggregatet. Forså å tilpasse og sette varmepumpen på plass igjen. Det bør også monteres lydfeller på ventilasjonsrørene på loftet. Og kompensatorer på vannrørene.

Vi monterer lydfelle, kobler fra og til, monterer kompensatorer. dette vil koste ca. 35000,- inkl. mva. Så må en snekker plate veggene og lage dør, dette har vi ikke pris på.

Vi kan ikke garantere at lyden vil forsvinne med disse tiltakene.

ALT. 2

Skifte ut varmepumpen til en ny samme type, men dette kan vi heller ikke garantere at lyden blir borte med, da den eventuelle nye maskinen kan også gi fra seg lyd.

Pris på dette er: 105000,- inkl. mva., (En bør da også utføre tiltakene som er listet i ALT.1, dette kommer da som tillegg i prisen.)

ALT.3

Bytte varmepumpen med en som har ekstern kompressor (monteres da ute, med rør imellom ute og innedel.) med dette flyttes den delen av varmepumpen som lager lyd, til utsiden.

For å få tilsvarende totalfunksjon som i varmepumpen som stod der, må det i tillegg monteres balansert ventilasjon med gjenvinning. Her kreves det at det blir montert kanalnett for tilluft til alle oppholdsrom. Avtrekks kanalnett ligger her allerede.

Pris på dette er ca. 189500,- inkl. mva.

Ifølge kjøper ble det på befaringen også påpekt at ventilasjonsanlegget ikke var av typen balansert ventilasjon med varmegjenvinning, men av typen avtrekksvarmepumpe. Kjøper etterspurte derfor nærmere informasjon om disse ventilasjonstypene. I e-post fra C. AS av 3.2.22 fremgikk:

Det dere har i dag, er Avtrekksvarmepumpe:

En avtrekksvarmepumpe er en spesialisert, kompakt innendørs luft til vann varmepumpe som gjenvinner energien fra avtrekksluften, en luft som normalt er oppvarmet til over 20°C. Varmepumpen fungerer da som en varmegjenvinner, og energien i den varme avtrekkslufta blir godt utnyttet.

Alternativ 1, bytte maskinen til samme type som dere har i dag (men evt annet merke)

Forslag 1 går på å skifte ut maskinen som i dag støyer til en ny type. Evt samtidig utføre støyreducerende tiltak rundt maskinen før en monterer den nye.

Alternativ 2 for evt ombygging vi l være separat varmepumpe og avtrekksvifte.

Mekanisk avtrekk:

Ved mekanisk ventilasjon brukes vifter for å bevege luften gjennom bygningen. I sin enkleste form består mekanisk ventilasjon av en vifte som suger bruk luft ut av bygningen mens frisk luft strømmer inn gjennom åpninger (ventiler) i yttervegger. Dette er en forholdsvis "dyr" løsning med tanke på strømforbruk, da man ikke "tar vare" på varmen man kaster ut. Det kommer også inn ny kald luft utenfra som må varmes opp av husets varmekilder.

Alternativ 3 for evt ombygging vil være separat varmepumpe og balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon:

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

(...)

Varmepumpe:

Den eventuelle nye varmpumpen vil ha en tank med styringer inne, som kobles til det opprinnelige varme og vannsystemet som er i huset i dag, men kompressordelen vil være i en separat enhet som monteres ute. De beste alternativene for strømbesparelse vil være enten å bruke det som er der i dag, og forsøke med å støy isolere rommet den står i, det andre vil være balansert ventilasjon og separat varmpumpe.

Foretaket innhentet en uttalelse fra intern takstmann O., om forskjellen mellom avtrekksvarmpumpe og balansert ventilasjon:

Avtrekksvarmpumpe og balansert ventilasjon har samme funksjon ved å hente varmen fra luften i boligen og bruke denne til å varme opp boligen igjen.

De virker på litt forskjellige måter, men begge sparer energi slik at oppvarming av boligen blir rimeligere

I forbindelse med tilsyn fra brannvesenet i starten av januar 2022 ble det avdekket at det manglet typegodkjent takstige for feiling og tilsyn av pipe/ildsted, samt at pipen ikke hadde blitt feid siden 23.7.12. Den 18.1.22 ble det fremsatt reklamasjon over forholdet. Kjøper innhentet deretter pristilbud på montering fra blikkenslager H., og fikk et kampanjetilbud på kr 5 103 inkl. mva., etter 20 % rabatt.

Kjøper kontaktet megler med spørsmål om hvor eller hvem opplysningen om at boligen hadde "*balansert ventilasjon med varmegjenvinning*" stammet fra. Megler svarte at informasjonen var fra selger, som hadde ønsket at det skulle stå i salgsoppgaven. Den 3.3.22 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag.

Kjøper har fremlagt pristilbud fra F. AS av hhv. 16.3.23 og 17.3.23 for montering av varmpumpe og ventilasjonsarbeider på til sammen kr 258 396.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-1, som en følge av at det ikke var foretatt utbedring av støy i henhold til avtalen. Kjøper har bl.a. vist til at det fortsatt var et betydelig støyproblem, at dette hadde medført helseplager, og at selger var kjent med at et mest mulig stillegående ventilasjonsanlegg var særlig viktig for kjøper. Kjøper har videre anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at selger ga en uriktig opplysning om at boligen har balansert ventilasjon. Det ble fremholdt at balansert ventilasjon med varmegjenvinning var et mye mer stillegående anlegg og mye mer kostnadsbesparende enn avtrekksvarmpumpe. Kjøper har også anført at selger har holdt tilbake opplysninger om manglende takstige, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at de vedvarende støyproblemene utgjorde et klart avvik fra hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader og utgifter til sakkyndig bistand på totalt kr 280 952, med tillegg av forsinkelsesrente fra enten 22.1.22 eller 3.4.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har bestridt at det ble inngått noen avtale om utbedring av ulyd i ventilasjonsanlegget. Foretaket har bl.a. vist til at selger ikke hadde påtatt seg ansvar for utbedringer ut over av de feil som kunne konstateres før overdragelse av eiendommen, at selger trodde at boligen hadde et balansert ventilasjonsanlegg, at en avtrekkpumpe og et balansert ventilasjonsanlegg fungerte på samme måte og ville ha samme funksjon, at lydverdiene ikke oversteg gjeldende forskriftskrav, at det var synlig at boligen ikke hadde stige på taket, samt at selger hadde påpekt at kjøper bemerket dette på visning. Foretaket har ikke påberopt seg unntak eller begrensninger i forsikringsvilkårene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at foretaket ikke påberopte seg unntak i forsikringsvilkårene. Sekretariatet kom til at det forelå et avvik fra avtalen som en følge av at det ikke var foretatt utbedring av støy som avtalt, jf. avhl. § 3-1. Hva gjaldt manglende takstige, utgjorde dette en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-1, og har oppsummert sitt syn slik:

Sekretariatet oppfatter det slik at det ikke nødvendigvis er noe galt med selve anlegget. Som en følge av plassering og manglende isolering, skaper imidlertid anlegget støy som forplanter seg videre i huset. Slik saken er opplyst synes dette å være "ulyden" som var et samtaleemne før avtaleinngåelsen, og som selger i henhold til avtalen forpliktet seg til å ta ansvar for. Vi bemerker at opplevelsen av støy er subjektiv. I dette tilfellet var imidlertid partene enige om hvilken lyd, betegnet som "ulyd", som selger i henhold til avtalen skulle ta ansvar for. Det er som redegjort for over ikke fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjør at selger sørget for tiltak for å ordne ulyden, og det er uansett ikke bestridt av selger at ulyden fortsatt var til stede ved overtakelsen. Så lenge den aktuelle lyden fortsatt var til stede ved overtakelse er vår vurdering at selger ikke har oppfylt sin del av avtalen.

Nemnda har i vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Flertallet har kommet til samme resultat som sekretariatet, og slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse. Flertallet legger avgjørende vekt på at det eksplisitt ble tatt inn i kjøpekontrakten at ulyden ved anlegget skulle være i orden ved overtakelsen. "*Ulyden*" må her anses som den lyd som både kjøper, selger og megler registrerte under visningen, jf. også meglers redegjørelse for dette i e-post av 22.12.21. Slik flertallet oppfatter det, ble intet gjort for å utbedre denne ulyden utover en "*sjekk av lyd*" foretatt av B. Varmepumper, jf. faktura av 19.12.21 på kr 1 200 eks. mva. Flertallet mener det avtalevilkåret som ble tatt inn i kontrakten som et minimum forpliktet selgeren til foreta visse støyreducerende tiltak. Når dette ikke ble gjort, kan avtalen ikke anses overholdt.

Flertallet tilføyer at det heller ikke er unaturlig at selger må bære risikoen for en eventuell avtalerettslig bevisvil på dette punktet. Tatt i betraktning hvor viktig dette forholdet åpenbart var for kjøper, hadde selger en klar oppfordring til å få avklart med kjøper før overtakelsen om en ren sjekk av anlegget var tilstrekkelig – eller om det lå noe mer i forpliktelsen.

Flertallet har ellers merket seg foretakets innsigelser i nemndsansmodningen av 10.3.23, men kan ikke se at det fremkommer noe her som rokker ved flertallets syn. Flertallet kan vanskelig se at foretaket kan nå frem med at det ikke ble inngått noen avtale om utbedring av ulyd all den tid dette altså eksplisitt ble tatt inn i kjøpekontraktens punkt 10. Foretaket synes å fremholde at kjøpers forbehold ble trukket tilbake, men dette gjaldt altså kun tilbakeholdet av kr 150 000 av kjøpesummen.

Sekretariatet har i sin vurdering også drøftet om det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8:

Sekretariatet forstår det slik at det er på det rene at det er gitt en uriktig opplysning om type ventilasjons-/varmeanlegg ved salget. I salgsdokumentene ble det opplyst at boligen har "balansert ventilasjon med varmegjenvinning". Etter overtakelsen har det blitt avdekket at boligen har en avtrekksvarmepumpe.

Foretaket har imidlertid bestridt at innvirkningsvilkåret er oppfylt, og vist til at en avtrekkspumpe og et balansert ventilasjonsanlegg fungerer på samme måte, og har samme funksjon. Slik saken er opplyst finner sekretariatet ulikhetene mellom de to typene anlegg noe tynt dokumentert, og etter vår oppfatning fremstår

det som uklart i hvilken utstrekning det ene anlegget er bedre enn det andre. C. AS beskriver funksjonen til en avtrekkspumpe i hovedtrekk, og nevner videre fordeler med balansert ventilasjon, men vi kan ikke se at anleggene sammenlignes i noen særlig grad. Når det gjelder energieffektivitet og strømbesparelse har takstmann O. uttalt at begge anleggene sparer energi. C. AS har uttalt at de beste alternativene for strømbesparelse vil være å bruke enten "det som er der i dag", eller en kombinasjonsløsning med balansert ventilasjon og separat varmepumpe, uten at vi kan se at det uttales noe om at den ene løsningen er mer effektiv enn den andre. Når det gjelder støynivå kan vi ikke se at C. AS har uttalt at balansert ventilasjon med varmegjenvinning i alminnelighet er mer stillegående enn en avtrekksvarmepumpe. C. AS uttaler at et alternativ til det anlegget som er montert nå, er en kombinasjonsløsning bestående av balansert ventilasjon og separat varmepumpe med separat kompressordel som monteres ute. Det at løsningen inkluderer en varmepumpe med utvendig kompressordel er slik vi forstår det som gjør dette alternativet til en mer stillegående løsning, og ikke "balansert ventilasjon"-delen av løsningen. I rapporten fra C. AS under alternativ 3, som innebærer å bytte ut den eksisterende avtrekksvarmepumpen med en varmepumpe med ekstern kompressor, fremgår det for øvrig at "for å få tilsvarende totalfunksjon som i varmepumpen som stod der, må det i tillegg monteres balansert ventilasjon med gjenvinning". Dette tilsier at den opprinnelige avtrekksvarmepumpen nettopp svarer til "balansert ventilasjon med varmegjenvinning".

Også flertallet mener mye kan tilsi at det foreligger en mangel grunnet uriktig opplysning om balansert ventilasjon med varmegjenvinning, men finner – som sekretariatet – det ikke påkrevd å konkludere på dette punktet.

Flertallet er for øvrig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel grunnet tilbakeholdte opplysninger om takstige, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatet har utmålt prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd, med utgangspunkt i kjøpers innledende tilbakehold av kr 150 000. I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper i brev av 27.3.23 fremlagt et pristilbud fra F. AS for montering av varmepumpe og nødvendige ventilasjonsarbeider. Flertallet finner at en slik utbedring ligger tettest opp mot den reduksjon av ulyd som kjøper betinget seg i kontrakten, samtidig som dette også er i tråd med hva kjøper i alminnelighet kunne forvente – nemlig balansert ventilasjon med forskriftsmessig isolering. Samlet prisavslagskrav er angitt til kr 258 396 for anlegget og kr 16 432 for kostnad til sakkyndig. Flertallet mener det må foretas et mindre fradrag for den standardheving som ligger i at kjøper får et helt nytt anlegg. Flertallet bemerker likevel at selv om anlegget som sådan var fra byggeåret (2008), ble det angitt at kompressor ble byttet i 2019 og display i 2020.

Flertallet finner derfor at samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd skjønnsmessig kan settes til kr 235 000. Prisavslaget inkluderer kostnad til sakkyndig og takstige. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet, 3.4.22, er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Sjøvold – bemerker:

Mindretallet har kommet til et annet resultat enn flertallet hva angår hvilke forpliktelser selger påtok seg ved avtaleinngåelsen. Mindretallet peker på at det fremstår som uklart hva slags lyd eller ulyd anlegget egentlig gir fra seg. Det framstår som høyst uklart for mindretallet hvorvidt den påberopte ulyden er en unormal lyd fra anlegget, eller om det er normal driftsstøy som kjøper etter sin subjektive oppfatning finner for høy. Tekniske undersøkelser har ikke avdekket støy over fastsatte grenser unntatt i boligens vaskerom, som i denne sammenheng ikke anses relevant. Selger har åpenbart ikke selv oppfattet lyden fra anlegget som problematisk. På denne bakgrunn anses det å ha forutsetningene imot seg at selger ved avtalen skulle ha påtatt seg å utbedre et anlegg som objektivt sett ikke hadde feil eller mangler. Etter mindretallets vurdering fremstår det som mer sannsynlig at selger påtok seg etter beste evne å undersøke anlegget og dersom undersøkelsene ga foranledning til det: Å utbedre eventuelle feil og mangler ved dette. Når selger gjennom engasjert fagmann har undersøkt anlegget uten å finne slike feil eller mangler, har han etter mindretallets vurdering oppfylt sine forpliktelser etter avtalen. Dersom partenes mening var

at selger skulle påta seg et garantiansvar for å overlevere et støyfritt anlegg burde dette i tilfelle kommet klarere fram av avtalen enn det gjør her.

En samlet nemnd har ellers merket seg følgende anførsel fra foretaket i nemnsanmodningen:

Sekretariatet synes å vektlegge at selgers kommentarer til reklamasjonen ikke er fremlagt.

Selskapet bemerker at selgers kommentarer ble videreformidlet til kjøpers advokat ved første henvendelse i januar 2022. Selgers kommentarer er også videreformidlet i tilsvaret. Vi bemerker imidlertid at korrespondansen med selger er underlagt bevisforbudet etter tvisteloven, jf. kjennelse LG-2021-157743 og kjennelse HR-2022-601-U. Etter vårt syn kan følgelig ikke korrespondansen direkte med selger fremlegges, og finansklagenemnda kan videre ikke vektlegge manglende oversendelse av denne.

Nemnda nøyter seg her med å vise til de enstemmige avgjørelsene i FinKN 2022-672 og FinKN 2022-673 om denne problematikken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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