

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-331

4.5.2023

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

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

Uriktig energikarakter – innvirkning – utmåling – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En bolig oppført i 1984, med påbygg fra 2009, ble solgt "som den er" for kr 10,75 mill., og overtatt av kjøper den 2.8.21. Boligen var i salgsdokumentasjonen gitt energikarakter B. Kjøper reagerte den første vinteren etter overtakelsen på at det krevdes mer strøm for å varme opp boligen enn hva energikarakter B skulle tilsi. Kjøper sjekket Enovas nettsider, og oppdaget at selger hadde gjort to ulike energiregistreringer før salget på samme dato, og at den ene fikk energikarakter F og den andre karakter B. Kjøper anførte at det var oppgitt uriktig energikarakter, og at opplyste strømkostnader i salgsprospektet var misvisende og villedende. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at energikarakteren var riktig, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om erstatning kr 537 091 som kompensasjon for økte strømkostnader, subsidiært krav om prisavslag kr 362 300 for utbedringskostnader, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig energikarakter, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig sentralt på Østlandet, oppført i 1984, med tilbygget første- og underetasje i 2009.

I Finn-annonsen fremgikk det at boligen hadde "*Energimerking: B-rød*".

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler i hele u.etg (unntatt boder), samt varmekabler i entre, bad/wc og stue i 1.etg. Det er takvarme i himling over hems og 1.etg (type Eswa varmemefolie, ref. tidligere salgsopplysninger). Elektronisk styring til varmekilder. Forøvrig vedfyring med peisovn i stue. Det ble tidligere benyttet olje-/parafinfyring - dette er ikke lenger i bruk. Gulvvarme i u.etg, stue 1.etg samt takvarme er fra byggeår. Varmekabler i entre og bad/wc 1.ertg er fra 2009. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet alder.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter B.

Økonomi

(...)

Selger oppgir følgende kostnader:

Strømutgifter: Nettleie: 15 040,71 kr siste 12 mnd. Elvia

Strømforbruk: 29422 kWh - 26119,88 kr siste 12 mnd. Hafslund Strøm

Vedlagt salgsoppgaven lå en energiattest fra Enova, hvor energikarakteren var oppgitt til B og oppvarmingskarakteren var satt til Rød. Følgende beskrivelse ble gitt:

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

(...)

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 1984

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 180

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet, Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljerings varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler, Åpen peis

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjonen tilstand

(...) Vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer og loft/hems oppført i 1984. Tilbygget 1.etg og u.etg i 2009. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer bl.a. at boligens energiøkonomisering, tetthet og ventilasjon er noe dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Aldersbetragtning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. (...)

Yttervegger – TG 2

Beskrivelse: Yttervegger av utfyllende trebindingsverk fra respektive byggeår. Varme og lydisolering antas utført ihht. datidens byggeregler og byggeskikk. Det ble ikke opplyst om etterisolering av yttervegger i senere tid.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Yttervegger er en lukket/skjult konstruksjon og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten fysiske inngrep. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt huset ble oppført og tilbygget.

Opprinnelig del fra 1984 gis TG2 grunnet alder. Tilbygg fra 2009 gis TG1. Tilstandsgrad TG2 gis samlet grunnet alder.

I egenerklæringen fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 2002 hadde bodd der i 19 år.

Ifølge kjøper opplyste selger under overtakelsen at de hadde hatt underetasjens gulvvarme bare på innstilling 1, av tre innstillinger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.6.21, og overtatt av kjøper den 2.8.21.

Ifølge kjøper reagerte de den første vinteren etter overtakelsen på at det krevdes mer strøm for å varme opp boligen enn det energikarakter B skulle tilsi. Kjøper sjekket Enovas nettsider, og oppdaget at selger hadde gjort to ulike energiregistreringer på samme dato, den 20.5.21. Den ene hadde fått energikarakter F, mens den andre hadde fått energikarakter B. Kjøper bemerket at det kun var den sistnevnte energiattesten som var blitt lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 10.12.21:

Det er oppgitt uriktig energikarakter. Selger har gjort to ulike energiregistreringer hos Enova på samme dato. Den ene har fått energikarakter F, og der er det gitt korrekte opplysninger om to etasjer (hovedetasje + sokkelleilighet). I den andre har selger oppgitt én etasje i stedet for to, og fått energikarakter B. Sistnevnte energiattest ble lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har opplyst at da de beholdt innstillingen 1 på gulvvarmen i underetasjen, ble temperaturen i underetasjen bare 10 grader i den kalde årstiden.

Kjøper har videre opplyst at de ved hjelp av Tibber Pulse har målt effekten på hvert rom i underetasjen når bryterne sto på innstilling 1 av 3. Ifølge kjøper ga målingen følgende resultat: soverom (300 W), kjellerstue (500 W), gang (300 W), vaskerom (120 W), bad/WC (1500W).

Kjøper har opplyst at kjelleren til sammen hadde 60 kvm P-rom, som tilsvarte det oppvarmede arealet. Ifølge kjøper har de målt 2 720 W totalt, med innstillingen på trinn 1, som tilsvarte 45,33 W pr. oppvarmet kvm, mens en produsent av panelovner anbefalte 60 W per kvm.

Kjøper fremla et notat datert 19.8.22 etter samtale med Helps interne takstmann, som var utdannet elektriker:

[Takstmann A.] opplyser at ut fra skissen ville han selv anslått at innnetemperaturen gjennom vinteren ville vært på rundt 10 grader. Dette stemmer altså med kjøpers erfaring fra forrige vinter.

Kjelleren har til sammen 60 kvm p-rom, som også tilsvare det oppvarmede arealet. Kjøper har målt 2 720 watt totalt med innstillingen på trinn 1. Dette tilsvare 45,33 watt pr. oppvarmet kvm.

[Takstmann A.] opplyser at som en tommelfingerregel kreves det 100 w pr. kvm. for å gi normal innnetemperatur i den kalde årstiden. 70 w kan være nok midt i huset, men ikke i en kjeller. En kjelleretasje har varmetap mot grunnen. Effekten som fremgår av kjøpers målinger er alt for lite til å varme boligen opp til normal innnetemperatur.

Kjøper har vist til en fremlagt e-post fra Enova datert 16.3.22, og påpekt at Enova opplyste at for å oppfylle kravet til energikarakter B, måtte energibruken i denne boligen ligge på under 23 791 kWh/år, og for å oppfylle kravet til energikarakter F, var det tilstrekkelig at energibruken var under 54 242 kWh/år. Ifølge kjøper ville det ut fra dette bli behov for 30 451 kWh mer i året når boligen hadde karakteren F kontra karakter B.

Kjøper har også fremlagt en utskrift fra SSB vedrørende strømpriser, og gjort gjeldende at ifølge SSB har prisen på strøm til husholdningene de siste fem årene vært på 52,6 øre/kWh i gjennomsnitt. Kjøper bemerket at det også må tillegges nettleie, og at det var grunn til å tro at nivået på strømprisen fremover ville ligge betydelig høyere enn de siste fem årene.

Videre har kjøper fremlagt utskrift fra nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK), som viste oversikt over karaktersystemet:

Karakterene blir delt inn på denne måten:

A-B: Lavenergibygninger, passivhus og lignende. Bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

C: Nye bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

Kjøper har også fremlagt en utskrift fra nettsiden til Energirådgivningsfirmaet Entro AS, og har fremhevet følgende:

Bygninger som tilfredsstiller et energimerke med karakter A-B vil typisk være lavenergibygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene, og/eller har et effektivt varmesystem.

Karakter C gjelder stort sett for nye bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, eller bygninger med eldre forskriftskrav, men effektivt varmesystem.

Foretaket har opplyst at selger i forbindelse med salget har innhentet flere vurderinger av hvilken energimerking som skulle settes på boligen. Ifølge foretaket har selger forklart at det ble gjort en feilregistrering i den første energimerkingen, og at dette ble gjort før tilstandsrapporten forelå, slik at energimerking F derfor ble gitt på grunn av feil faktum. Da det senere ble avklart hvilke kriterier som skulle legges inn i vurderingen, var det blitt gjort en ny energimerking.

Foretaket har bestridt at selger hadde opplyst til kjøper at det var "*tilstrekkelig med innstilling 1 av 3*" for å oppnå full komfortvarme i kjelleretasjen vinterstid. Ifølge foretaket sto bryteren på 1 i kjelleretasjen under overtakelsen den 2.8.21, dvs. om sommeren. Foretaket bemerket videre at én av kjøperne hadde særlig kompetanse og arbeidserfaring innenfor fast eiendom.

Kjøper har fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstmann H. datert 10.3.23:

6 KONKLUSJON

Boligens faktiske energikarakter avviker med hva som er opplyst om ved salg. Energikarakter ved salg er opplyst å være B, faktisk energikarakter er imidlertid F. Årsaken til feil beregning av energikarakter er ikke kjent.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig energikarakter. De oppgitte strømkostnadene i salgsoppgaven var misvisende, og det oppgitte strømforbruket var villedende. I alle tilfeller foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14, som kompensasjon for økte strømkostnader grunnet opplysningssvikten. Kjøper har anført at økte strømkostnader kunne settes til kr 30 451 pr. år, og at erstatningen på bakgrunn av en botid på 30 år tilsvarte kr 537 091. Subsidiært har kjøper krevd et prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 362 300. Kjøper har i tillegg krevd forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel grunnet uriktig opplysning om energikarakter etter avhl. § 3-8. Det ble bl.a. vist til at det var gitt korrekt energikarakter B ut fra antallet etasjer i boligen, og at energikarakteren uansett ikke hadde virket inn på kjøpet. Det foreligger heller ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet viste til FinKN 2022-251, og kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ble gitt en uriktig opplysning om energikarakter, og at denne har virket inn, jf. avhl. § 3-8. Det vises her til sekretariatets grundige begrunnelse, som tiltres:

Boligen ble solgt med opplysning om å ha energikarakter "B-rød". Ettersom "A" betyr at boligen er energieffektiv og "G" betyr lite energieffektiv, innebærer "B" at boligen scoret godt på energieffektivitet, jf. energiattesten fra Enova som lå vedlagt salgsprospektet. Det er noe uklart for oss hva som er den konkrete årsaken til at boligen først fikk karakter F, og deretter karakter B. I alle tilfeller fremstår det som helt klart at karakter B er feil, og vi viser kun kort til den fremlagte dokumentasjonen fra Entro og DIBK. Vi vil imidlertid bemerke at dersom det er slik å forstå at selger var kjent med at "F" var riktig og "B" var feil, vil det i så fall også foreligge en mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet ser at det kan stilles spørsmål ved om kjøper hadde grunn til å stole på opplysningen, tatt i betraktning både boligens oppføringsår og øvrige opplysninger gitt ved salget. Vi har imidlertid under noe tvil kommet til at kjøper måtte kunne innrette seg etter at sentrale opplysninger i salgsdokumentasjonen var riktige.

(...)

Opplysningen om energikarakter "B" kan etter vårt syn isolert sett ha hatt en viss innvirkning på avtalen. Energikarakteren sier bl.a. noe om hvor godt isolert huset er, og kan således være av økonomisk betydning for kjøper. I praksis gis de aller fleste eldre boliger i Norge karakteren F eller G. Isolert sett gir dermed opplysningen om at boligen hadde energikarakter "B" kjøper svært høye forventninger til boligens energieffektivitet.

Vi vil imidlertid bemerke at det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for kjøpers forventninger, og dermed også hvorvidt en evt. opplysningssvikt må antas å ha virket inn på kjøpsavtalen. Det vises til opplysningene som var gitt om boligen i salgsdokumentasjonen. I utgangspunktet er dette opplysninger som kan så tvil om hvorvidt huset er tilstrekkelig isolert, og dermed om energimerke "B" er korrekt. Vi har likevel kommet til at det ikke kan forventes at en alminnelig forbruker har inngående kunnskaper om dette, og at disse opplysningene derfor ikke kan tillegges vesentlig vekt ved innvirkningsvurderingen. Vi vil i tillegg tilføye at det er obligatorisk å oppgi energiattest/energimerking ved boligsalg i Norge, og det er dermed noe vanskelig å legge til grunn at en slik opplysning ikke er av betydning for en alminnelig boligkjøper.

Nemnda har merket seg foretakets anførsler i nemnsanmodningen av 7.3.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Nemnda er ikke uenig i at visse forhold ved boligen tilsier at energikarakter B var påfallende høy. Bevistvil omkring innvirkningsvurderingen påhviler likevel selger, og nemnda er enig med sekretariatet i at den gjengse kjøper ikke uten videre kan vite kriteriene for de ulike energinivåene.

Kjøper har prinsipielt krevd erstatning for økte strømkostnader, subsidiært prisavslag for utbedringskostnader. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det i dette konkrete tilfellet blir mest korrekt å utmåle prisavslag og da etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og viser her til FinKN 2022-251. I kjøpers kommentarer av 20.3.23 er følgende anført om nivået på prisavslaget:

(Takstmann H.) har i sin rapport vurdert at utbedringskostnadene for å oppnå energikarakter B for denne boligen vil være kr 1 790 000 inkl. mva., men at det er usikkerhet ved om tiltakene er nok. H. skriver videre at man ved disse tiltakene vil spare 30 451 kWh pr. år, eller ca. kr 50 000. Kjøper bemerker at dersom man legger til grunn denne differansen i strømforbruk og en botid på 10 år vil kjøper ha krav på kr 500 000. Det bes om at Finansklagenemnda Eierskifte gjør en skjønnsmessig utmåling, men sekretariatets utmåling ligger etter kjøpers syn noe lavt sett ut ifra hva som er lagt til grunn av kostnader i H. sin rapport.

Nemnda har etter en konkret vurdering kommet til at sekretariatets utmåling er noe lav, og finner at prisavslaget bør fastsettes på samme nivå som i nevnte FinKN 2022-251 – altså til kr 150 000, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).