

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-358

11.5.2023

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

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

Feil ved ventilasjon – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 4,15 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.21. Ved salget ble det opplyst om naturlig ventilasjon med lufteventiler på yttervegg og ventil i vegg på badet, samt ventilator med kullfilter. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen feil ved ventilasjonen på badet, og reklamerte til foretaket. Selger svarte at de kun hadde brukt viften som var på kjøkkenet, og at for å få ventilasjon på badet måtte det skiftes ventilator på kjøkken, og kobles på en ventilatorslange som var koblet fra. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke kjente til feil ved ventilasjonen, eller hadde utført arbeid på ventilasjonsanlegget. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 29 763, erstatning for utgifter til advokat kr 4 000 (egenandel), og forsinkelsesrente fra 16.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved ventilasjon på bad, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms leilighet på Østlandet oppført i 1990.

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

Moderne og attraktiv 3-roms endeleilighet (...)

Standard

(...)

Romslig kjøkken med egen spiseplass. Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter og benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål.

Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer som platetopp (keramisk), stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser er løst plassert på kjøkken.

Ventilator med kullfilter over koketopp.

Over benkeplaten er det montert sprutbeskytter i form av laminerte plater. Benkeplate, kjøkkenarmatur og laminerte plater er oppgradert i 2020-2021. (...)

Badet er pusset opp i 2015 med nye veggplater, membran, fliser og innredning. Sluk og rør er fra byggeår. Bad med flislagte overflater på vegger og gulv. Himling med malte betongelementer. Badet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap, speil med lysarmatur, høyskap, skjermet dusjhjørne av herdet glass, blande batteri og dusjgarnityr. Det er installert opplegg for vaskemaskin. Ventilering av rommet via ventil i vegg.

Sluk i pvc fra byggeår. Det er varmekabler i gulvet. (...)

Utstyr (...)

Naturlig ventilasjon ved lufteventiler på yttervegg og ventil på bad.

Oppvarming av boligen gjennom varmekabler på bad og panelovn på yttervegg.

I tilstandsrapport datert 9.4.21 fremgikk bl.a. følgende:

Leilighet i lavblokk, oppført i 1990. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, kjøkken m/spiseplass, to soverom, gang, bad og stue.

Leiligheten fremstår gjennomgående godt vedlikeholdt. Det er stedvis enkelte bygningsdeler fra byggeår og noe oppgradering/ modernisering er påregnelig.

(...)

Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter.

Røropplegg hovedsakelig fra byggeår.

Badet er pusset opp i 2015 med nye veggplater, membran, fliser og innredning. Sluk og rør er fra byggeår. Normal brukstid på 15-25 år legges til grunn for våtrom.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.

(...)

Sanitærinstallasjoner, generelt – 1. etasje / Bad

Badet er pusset opp i 2015 med nye veggplater, membran, fliser og innredning. Sluk og rør er fra byggeår.

Bad med Flislagte overflater på vegger og gulv. Himling med malte betongelementer.

Badet er innredet med gulvstående toalett, servant med underskap, speil med lysarmatur, høyskap, skjermet dusjhjørne av herdet glass, blandebatteri og dusjgarnityr.

Det er installert opplegg for vaskemaskin.

Ventilering av rommet via ventil i vegg. Det er etablert spalte under døren for tilluft.

Sluk i pvc fra byggeår. Synlig toppmembran (smøremembran) i sluket.

Det er varmekabler i gulvet. (Ikke testet funksjon)

Membran på gulvet er ikke ansluttet sluket med klemring. Dette er ikke godkjent tettelsning på bad.

Det er observert stedvis fliser med "bom" ("bom" er hulrom i limsjiktet under fliser og indikerer at fliser har dårlig vedheft til/sluppet underlaget.)

Armatur til dusjen er plassert i badekarhøyde.

Vann blir stående på gulvet ved funksjonstest. Gulvet er relativt flatt med lite fall mot sluk.

Det er foretatt enkle fuktsøk med protimeter MMS 2 fuktindikator fra tilstøtende rom til dusjsone. (soverom og kjøkken) ingen forhøyede verdier ble observert. Dette gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for våtrommet.

Normal brukstid på 15-25 år legges til grunn for våtrom.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i helhetlig vurdering av rommet. TG 2

Kjøkken – leilighet

(...)

Kjøkkeninnredning fra 2015 med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med ettgreps blandebatteri.

Kjøkkeninnredningen har integrerte hvitevarer som platetopp (keramisk), stekeovn og oppvaskmaskin.

Kjøleskap med fryser er løst plassert på kjøkken

Ventilator med kullfilter over koketopp.

Over benkeplaten er det montert sprutbeskytter i form av laminerte plater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 1

Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

(Krav etter 2010.)

Benkeplate, kjøkkenarmatur og laminerte plater er oppgradert i 2020-2021.

Det er foretatt enkle fuktsøk i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel på gulv ved oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ingen forhøyede verdier ble observert.

Kjøkkeninnredning med normal slitasje på overflater og utstyr.

Hvitevarer er ikke vurdert på tilstand.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av helhetlig vurdering.

(...)

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon ved lufterventiler på yttervegg og ventil på bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 1

Ventilasjon tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav til ventilasjon, følger byggeskikk fra referanseår. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 2016. Selger oppga å ikke ha kjennskap til problemer med trekk, arbeid utført på el-anlegg eller ventilasjon, andre forhold av betydning ved eiendommen, eller ufaglært arbeid. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved og arbeid på våtrom. På spørsmål om kjennskap til utført kontroll av el-anlegget/og eller andre installasjoner, herunder oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe, hadde selger krysset av "Ja" og opplyst: "Lokal netteier 2017/2018".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 150 000 ved kjøpekontrakt datert 20.4.21, og overtatt av kjøper den 1.6.21.

Kjøper oppdaget feil ved ventilasjonen etter overtakelsen, og tok kontakt med selger på SMS:

Har du mulighet til å hjelpe meg med ventilasjonskanalen den som er på dag og kjøkken er ikke koblet på.
Har du mulighet til info så kan jeg fikse dette.

Selger svarte følgende:

Jeg brukte kun den viften som er på kjøkkenet så lenge jeg bodde der. For å få ventilasjon på badet tror jeg du må skifte ventilator på kjøkkenet å koble på ventilatorslangen som ligger i toppen av ventilatorskapet på kjøkkenet. Hullet er tapet igjen men ventilatorslangen fra badet ligger bak tapen

Kjøper reklamerte den 29.6.21 over feil ved ventilasjonen, og oppga at mulig årsak var at kjøkkenventilator ikke hadde de egenskapene som skulle til for å drive ventilasjonen i boligen. Kjøper opplyste også at det var problemer med damputvikling på badet og at det var behov for å rette opp problemet så raskt som mulig for å unngå fuktskader.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring i e-post av 30.6.21:

1. Vi har kun brukt den vanlige ventilasjonen som var i leiligheten og badet når vi kjøpte den i 2016. Det vi si, det er ventil på baderoms veggen og luftspalte under baderomsdøren for til luft til badet, se tilstandsrapport fra takstmann. Det har fungert bra for oss uten at det har oppstått nevneverdige fuktproblemer.

(...)

3. Nei det er ikke gjort noen endringer/utbedringer av ventilasjonen mens vi eide leiligheten.

Alt er som det var når vi kjøpte den 2016.

Kjøper oppga følgende i e-post av 4.10.21 til foretaket:

Kjøper har avdekket at det er mye fukt som følge av at ventileringen ikke fungerer.

Gulvet i gangen mellom kjøkkenet og badet hever seg og det mistenkes at dette er som følge av fukt i leiligheten som ikke blir ventilert ut.

På vegne av kjøper reklameres det til selger på dette på like vilkår som i tidligere reklamasjoner.

Kjøper skrev 5.10.21 til foretaket at det var avdekket feil montering av ventilasjonsanlegget, og at anlegget var koblet feil slik at det ikke fungerte som tiltenkt verken på bad eller kjøkken.

Kjøper fremla et pristilbud datert 4.2.22 fra B. AS på kr 27 888 inkl. mva., hvor bl.a. følgende fremgikk:

Demontering av kjøkkenhette og montering av korrekt anlegg. Det er i leiligheten montert inn en kjøkkenhette med motor som blåser rett inn i badet. Det opprinnelige anlegget hadde vifte i overskapet med avtrekk fra badet og avkast over tak.

Flexit Tradition-S og UVS-senter m/tilpasningskanaler kr 11 210 (eks. mva.)

Demontering/hulltaking og montering kr 9600 (eks. mva.)

Servicebil og avfallshåndtering kr 1500 (eks. mva.) (...)

Foretaket ga et forlikstilbud på først kr 10 000, deretter kr 20 000 den 24.7.22 som forsøk på å løse tvisten. Kjøper avslo tilbudene.

Nytt tilbud fra B. AS av 26.10.22 var på kr 29 763, med samme poster som nevnt over.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger og at det derfor foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om ventilasjonen. Selgers tilbakemelding ga ikke rom for tvil om at han var kjent med problematikken.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 29 763, samt krav om dekning for utgifter til advokatbistand på kr 4 000, og forsinkelsesrente fra 16.3.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har vist til at det ikke kunne se hvordan selgers svar skulle tilsi at han hadde kjent til problemer ved anlegget. Selger hadde hele tiden vært konsekvente på at de hverken hadde utført arbeid på ventilasjonsanlegget, eller opplevd noen problemer med dette. Uansett var ikke innvirkningsvilkåret oppfylt. Forsinkelsesrente kunne ikke kreves etter 4.8.22.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Kjøper fikk delvis medhold i klagen. Sekretariatet kom under tvil til at vilkårene i avhl. § 3-7 var oppfylt, og kom etter fradrag for standardheving til et prisavslag på kr 20 000, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til at kjøper hadde krav på dekning for advokatbistand, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrenter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under tvil, kommet til at vilkårene i avhl. § 3-7 må anses oppfylt. Også nemnda har vært i tvil, særlig om forholdene ved ventilasjonen var noe kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Nemnda legger likevel avgjørende vekt på at selger var kjent med at det eksisterte en alternativ ventilasjonskanal som presumptivt var bedre enn det alternativet som var etablert. Det vises her til de fremlagte bildene som viser at det mangler en kanal fra kjøkkenet og ut, og at denne er teipet igjen. I lys av feilens beskjedne art og omfang har nemnda også vært i tvil om innvirkningsvilkåret i bestemmelsen er oppfylt. Samlet sett har nemnda likevel kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd bør settes til kr 20 000, i tillegg at kjøper har krav på dekning av utgifter til advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Nemnda har merket seg anførslene fra kjøper i nemndsansmodningen vedrørende fradraget for standardheving, men er enig med foretaket i at prisavslaget må utmåles med utgangspunkt i de generelle opplysninger som ble gitt om et eldre ventilasjonsanlegg som *"ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til ventilasjon"*.

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 Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).