

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1095

27.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved ventilasjon og kjøkkenvifte – TG 1/TG 2 – opplyst om ikke-godkjent utleiedel som "tilfredsstillers dagens krav som hoveddel" – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1987 ble solgt for kr 9 mill., og overtatt av kjøper i november 2022. Det ble før salget opplyst at boligens kjøkken i 1. etasje hadde normal standard ut ifra byggeår, og at det var utført enkel oppussing av bl.a. kjøkken. Stue/kjøkken i 1. etasje ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Boligens ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2. Rom under terreng ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble opplyst at underetasjen var innredet med utleiedel, men at denne ikke var godkjent. Det ble før salget opplyst at selger hadde søkt kommunen om bruksendring av underetasjen, men at søknaden ikke var behandlet, og at kjøper påtok seg risikoen for at bruken lot seg godkjenne. Selger opplyste imidlertid i egenerklæringen også at "*Alle rommene tilfredsstillers dagens krav som hoveddel.*" Etter overtakelsen oppdaget kjøper at stekeos fra matlaging på kjøkkenet i 1. etasje ikke ble ført ut av boligen, men inn i andre rom i 1. etasje. Nærmere undersøkelser avdekket feil ved viftens avtrekkshette, noe som førte til at avkastluft fra kjøkken ikke ble ført ut av boligen. Undersøkelsene avdekket også at utleiedelen ikke oppfylte krav til ventilasjon. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, samt at det forelå opplysningssvikt hos selger og takstmann. Foretaket avslø kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2 ved salget. Nemnda kom til at feil ved kjøkkenvifte utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 000, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1987.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende under punktet "Nøkkelopplysninger":

Boligen strekker seg over 2 plan og har en praktisk og familievennlig planløsning med flere soner for opphold. Boligen inneholder: 1. etasje: Gang, stue/ kjøkken, bad og tre soverom.

Underetasje: Hall m/ trapp, kjøkken, to bad, vaskerom, badstue, tre innredede rom, garasje og bod. Underetasjen er innredet med utleiedel (ikke godkjent).

Det fremgikk videre følgende under punktet om "Ferdigattest/brukstillatelse":

Ferdigattest/ brukstillatelse

Boligen er byggemeldt og det foreligger brukstillatelse datert 06.11.1987.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Underetasje:

- 1) Stue (omtalt som "hobby" i byggetegning) utvidet i rom for "mat" og "klær".
- 2) Det er etablert kjøkken i bod.
- 3) Det er etablert stue i rom som er omtalt som "sport".
- 4) Disponibelt rom har blitt soverom.

Tiltakene nevnt ovenfor innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig til kommunen. Underetasjen er innredet med utleiedel som ikke er godkjent for varig opphold og dermed ikke er godkjent for utleie.

Selger har lagt inn en søknad med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i underetasje, som stemmer overens med dagens bruk. (...) Saken ble registrert mottatt 23.05.2022. Kommunen har vanligvis 3 ukers behandlingstid på søknad. Ved spørsmål om status på søknaden, konferer med megler.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig, fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, isåfall vil kommunen kunne kreve at boligen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Kjøkkenet i 1. etasje ble presentert med flere bilder i salgsprospektet.

I selgers egenerklærings skjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2017, men hadde bodd i boligen i 9,5 år. Selger opplyste ikke om arbeid på ventilasjon, og svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til kontroll av ventilasjon. På spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen, svarte selger "Ja", og opplyste følgende:

Det er flere rom som er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Alle rommene tilfredsstiller dagens krav som hoveddel.

Selger krysset imidlertid "Nei" på spørsmål om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om tilbygg/modernisering i tilstandsrapporten:

2022

Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel

Omsøkt hybel i u etasje mai 2022 søknaden er pr dd ikke behandlet

Det ble videre gitt følgende beskrivelse av eiendommen:

Byggeskikk og forskriftskravene fra den gang boligen ble bygd er vesentlig forskjellig i forholdt til dagens krav. Dette gjelder blant annet isolasjonstykkelse, tetthet, ventilasjon, energiforbruk med mer. Dette er hensyntatt i den tekniske verdireduksjonen.

Boligen har normal standard ut fra byggeår. Det er utført enkel oppussing av blandt annet overflater, kjøkken, bad, el og røropplegg.

Boligens ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det fremgikk følgende:

Åpning av vinduer og spalteventil i vinduer

Vurdering av avvik:

Det er påvist konsensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer. Fukt roser rundt ventilasjonskanal på loft

Tiltak

Ventilasjonskanalene må isoleres

Må kontrolleres

Boligens takkonstruksjon/loft ble gitt "mørk" TG 2:

Valmet tak med undertak av armert papp (ranit)

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert mye svertesopp på deler av undertaket

Tiltak

Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Sjekk lufting og om det er utettheter i dampsperra mot loft

Stue/kjøkken i 1. etasje ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende om overflater og innredning:

Glatte fronter heltre benkeplate integrerte hvitevarer

Det fremgikk i tilstandsrapporten at overflater og innredning på kjøkken i kjeller ble gitt "mørk" TG 2, med følgende beskrivelse:

Enkel hvit innredning med glatte fronter, integrert oppvaskmaskin platetopp og komfyr. Vifte overplatetopp

Alder: 2007

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitasje på overflater.

Tiltak

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det fremgikk i tilstandsrapporten at rom under terreng ble gitt "mørk" TG 2:

indikasjon på fukt i vegg fukt og råteutsatt konstruksjon

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at badet i 1. etasje og det ene badet i kjelleren ble vurdert til TG 3, det samme ble vaskerom i kjelleren. Det andre badet i kjelleren ble gitt TG 1 når det gjaldt overflater vegger og himling og sanitærutstyr og innredning. Ventilasjon på dette badet var ikke gitt en tilstandsgrad i tilstandsrapporten, men det ble opplyst om at det var avtrekk i vegg med egen bryter, og at denne ifølge eier var fra 2010. Det fremgikk i tilstandsrapporten at "badet har uansett oppnådd forventet levetid".

Boligen ble solgt for kr 9 mill., og kjøper flyttet etter det opplyste inn i boligen i første halvdel av november 2022.

Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper at hver gang det ble laget mat på kjøkkenet og vifte på kjøkkenet ble benyttet, ble stekeos ført ut på badet og det ene soverommet, i stedet for å bli ledet opp i ventilasjonsledningene og ut av boligen. Kjøper reklamerte 6.1.23.

Det ble fremlagt en uttalelse datert 9.2.23 fra et ventilasjonsfirma:

[Foretaket] spør etter hvordan og når forholdet ble oppdaget. Dette kan jeg ikke svare deg på, fordi det var du som merket dette når du skrudde på komfyrvtrekket. De andre feilene så jeg på min befarig den 23/11-22.

Salgsmeldingen nevner at utleiedelen ikke er godkjent for utleie. Det står ingenting i prospektet om mangler på ventilasjonsanlegget (ene), til tross for at en del av rommene har helt klare ventilasjonstekniske feil og mangler. Derimot er det en del bemerkninger om mugg og sopp, noe som burde satt spørsmålsteget på om "er det tilstrekkelig ventilasjon i området"

Kjøkken i hoveddel; den avtrekkshetta som nå er montert er av feil type.

Her kunne det benyttes en avtrekkshette med motor, slik som nå er montert, men da må avkastet fra denne føres ut og over tak. Denne kanalføringen eksisterer ikke og avkastet er derfor ført direkte til avkastene fra de andre våtrommene. Resultatet er derfor at avkastlufta fra kjøkkenavtrekket skyves ut til de andre våtrommene.

Alternativt, og den korrekte løsningen, er å benytte en avtrekkshette med hastighetsregulering, tilkoblet den gamle avtrekksmotoren som sitter på loftet. Dersom denne avtrekksmotoren fungerer og er tilkoblet, vil også bad og toalett ha godkjent avtrekk. Uten at det er kontrollert tilstanden og muligheter for å benytte noe av dette gamle utstyret, er det vanskelig å kunne gi en nøyaktig pris på utskifting. Det vil vel ikke være regningsvarende å bruke opp mot 20.000 kroner, for å se at man kan klare å reparere dette for 10.000 kroner. Det er relativt kostbart å sette i gang målinger og kontroll uten å vite utfallet. En total ombygging av avtrekket vil kunne beløpe seg til om lag kr. 50.000 – 80.000 kroner.

Når det gjelder hybelen, er denne boligdelen langt i fra, ventilasjonsteknisk sett, å være brukbar. Her er det et helt klart brudd på retningslinjene og bestemmelsene i Plan- og bygningsloven, (den eldste jeg har sett er fra slutten av 1800 tallet), hvor det er pålagt å ha tilluft til alle rom, og avtrekk fra kjøkken, toalett, bad og vaskerom. Den enkleste og beste løsningen her vil være å montere et lite, balansert ventilasjonsanlegg i ett av kjøkkenskapene og la dette styre ventilasjonen på hybelen. Antatt pris på et slikt komplett anlegg vil være om lag 100.000 kroner. Alle prisestimer er eks. mva,

Kjøper forklarte at de hadde fått bekreftet av IKEA at kjøkkenvifta i 1. etasje ble solgt i tidsrommet 2013-2015.

Ifølge foretaket, har selger forklart at de foretok en mindre oppussing av kjøkkenet i 2014, og at kjøkkenvifta i 1. etasje da ble skiftet. Selger skal ha opplyst at de leide boligen før de kjøpte denne i 2017.

Kjøper har anført at det foreligger et forventningsavvik når det gjaldt løsningen på kjøkkenviften på kjøkkenet i 1. etasje, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper at avtrekksvifta som var montert på kjøkkenet var feil type, og at det var upåregnelig for kjøper at luft fra kjøkkenavtrekket ble ført ut i bad og vaskerom i 1. etasje. Kjøper har videre anført at det foreligger opplysningssvikt hos selger og takstmann når det gjelder ventilasjonen i utleiedelen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til opplysningen om at "Alle rommene tilfredsstiller dagens krav som hoveddel" i selgers egenerklæring, noe som i ettertid har vist seg ikke å stemme. Kjøper har også anført at tilstandsrapporten var mangelfull.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand, samt krav om forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at boligens alder, og at ventilasjon ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten. Foretaket avviste at TEK 17 skulle legges til grunn som referanse. Foretaket viste videre bl.a. til at det ikke var sannsynliggjort at selger

hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger. Subsidiært har foretaket anført at det måtte foretas et betydelig fradrag for standardheving og forlenget teknisk levetid, samt for arbeid som uansett måtte anses som påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved kjøkkenviften utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kom imidlertid til at avviket ved ventilasjon i underetasjen ikke utgjorde en mangel, og viste bl.a. til at det måtte gjøres en samlet vurdering av opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at avvik ved kjøkkenviften utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kom imidlertid til at avviket ved ventilasjon i underetasjen ikke utgjorde en mangel. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag på kr 25 000 etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Det er ikke innkommet merknader fra kjøper eller foretaket i etterkant av sekretariatets avgjørelse.

Nemnda finner å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering av mangel- og prisavslagsspørsmålet.

Nemnda tilføyer at den er enig med sekretariatet i at opplysningen om at "Alle rommene tilfredsstiller dagens krav som hoveddel" i selgers egenerklæringsskjema ikke stemmer, men etter en samlet vurdering av samtlige opplysninger om ventilasjonen i salgsdokumentene er nemnda enig i at det ikke kan sies å foreligge opplysningssvikt på selgers hånd.

Nemnda er videre enig med sekretariatet at det er grunnlag for erstatning etter reglene om kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14, men at det ikke foreligger dokumentasjon som kan begrunne en konkret utmåling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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