

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1172

17.12.2024

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

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

Matlukt fra ventilasjonsanlegg – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En leilighet oppført i 2014 ble solgt "som den er" for 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.3.20. Ved salget ble leiligheten presentert som en fantastisk og moderne leilighet med høy standard. Boligens luftbehandling ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om balansert ventilasjon som oppfylte krav i teknisk forskrift til luftutskiftning og innemiljø. Kjøper oppdaget etter overtakelsen et gjentakende problem med at det kom matlukt fra ventilasjonsanlegget og inn i leiligheten. Etter betydelig utredning, prøving og feiling, ble det avdekket at det var en feil ved ventilasjonsanlegget som hadde vært der siden boligens oppføring. Kjøper reklamerte den 17.10.23, og har bl.a. innhentet en befæringsrapport av ventilasjonsanlegget datert 24.6.15 og uttalelser fra tidligere eier av boligen som viste at det var igangsatt en reklamasjonsprosess før selger overtok leiligheten. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde opplevd problemer med matlukt i leiligheten, og at kjøper uansett ikke hadde reklamert innen rimelig tid. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 102 125, samt krav om forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av matlukt fra ventilasjonsanlegg, herunder spørsmålet om reklamasjonsfristen er oversett, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet oppført i 2014.

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

Fantastisk lys og moderne topp- hjørneleilighet med svært høy standard, 52 kvm solrik terrasse, heis og garasje. 3 soverom.

Det ble fremlagt en tilstandsrapport datert 31.3.20 ved salget:

Attraktiv og påkostet 4-roms toppleilighet i 6 etasje med adkomst via heis og svalgang. Boligen består av entré, bad/vaskerom, åpen stue/kjøkken-løsning og 3 soverom. Det er takterrasse på ca 52m² med adgang fra stue og 2 soverom.

Den fremstår med god standard og har utstyr og innredninger av god kvalitet. Høye vinduer fra gulvplan gir gode innvendige lysforhold. Det er ikke avdekket feil eller mangler ved befaringen utover forventet bruksslitasje

Selgers takstmann har vurdert boligens luftbehandling til tilstandsgrad (TG) 1:

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Balansert ventilasjon oppfyller kravene i teknisk forskrift om luftutskiftning og innemiljø.

Ifølge foretaket skal selgers egenerklæring ha blitt sendt til megler ved salget, men den har ikke vært mulig å oppdrive.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.20, og overtatt av kjøper den 1.7.20.

Kjøper oppdaget en stund etter overtakelsen at det var feil ved ventilasjonsanlegget som førte til sterk matlukt i boligen. Kjøper skal etter betydelig utredning, prøving og feiling, diverse møter med sameiet og utbygger, ha avdekket at det var feil på anlegget som medførte at matlukt fra naboer kom inn i leiligheten.

Den 17.10.23 reklamerte kjøper overfor foretaket.

Det ble fremlagt skaderapport datert 8.12.23 fra firma S.:

Etter å ha sett over anlegget og studert de tekniske tegningene så konkluderer vi med at det er koblet feil på aggregat som gjør at matlukt fra naboer kommer inn i leilighet. Denne lukten kommer da inn i leiligheten gjennom frisklufts ventiler som sitter på soverom og oppholdsrom. Virker som at inntak og avkast er byttet om, som gjør at deres inntak er sammen med naboenes avkast på taket. Under befaringen rådfører vi oss med tekniker hos Flexit som kommer til samme konklusjon. Basert på hans erfaring kan det ikke være andre muligheter enn at rør for innkast/utkast er koblet feil på toppen av aggregatet.

For å utbedre dette så må deler av taket/vegger i garderobe hvor aggregat står åpnes så vi kan komme til og få oversikt. Rør må byttes om, systemet må sjekkes og avslutningsvis må snekker/maler sette opp nye gipsvegger og male dette opp igjen.

Samtidig så skjønte jeg at dette har stått slik i mange år og det er mulighet for at aggregatet kan ha tatt skade av dette. Likeledes for alle ventilasjonsrør. Ettersom et aggregat normalt har en levetid på 10-15 år er det vår anbefaling at det byttes til et helt nytt aggregat nå. Det bør også vurderes å gjøre en rens av alle ventilasjonsrør, all den tid naboenes matlukt/os har sirkulert i hele systemet i leiligheten fra bygget var nytt.

Vedlegger tilbud på

- 1) Utbedring av feil på eksisterende aggregat
- 2) Utbedring av feil og bytte til nytt aggregat
- 3) Snekker/malararbeid for vegger rundt aggregat (gjelder for begge løsninger over)

Vedlagt skaderapporten var et utbedringstilbud for å bytte eksisterende aggregat på kr 59 626, et tilbud på å utbedre eksisterende aggregat på kr 27 750 og et kostnadsoverslag på kr 23 759 for bygningsmessige arbeider.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse med tidligere eier, som solgte boligen til selger. I e-post fra tidligere salgsledd datert 12.10.23 fremgikk:

Jeg syntes det er for gæli at dere fortsatt må styre med det her. Jeg ser nå i en gammel korrespondanse at vi nesten kom i mål. Vi prøvde å sette opp en avtale, men de kom aldri. Jeg maste på de igjen 24.juni-2015. Bare si ifra om det er noe mere jeg kan hjelpe til med. Håper det ordner seg! Se korrespondanse under.

I e-post datert 23.11.23 henvendte kjøper seg igjen til tidligere salgsledd:

jeg må virkelig få takke deg for all din velvilje, hjelp og tid brukt på denne saken. Dette er nå en sak hos mitt forsikringsselskap og vi holder på med kartlegging av feil. Har hatt to befaringer her og vi har vært i røra med kamerautstyr. Jeg har også tatt en prat med Flexit for å prøve og forstå hvordan systemet er ment å fungere. Det er vel fra de jeg har fått mest hjelp og oppklaring så langt. Min hypotese nå er at vi har fått montert et høyreaggregat, mens vi egentlig skulle hatt et venstre-aggregat. Da sirkulerer ikke luften den veien den skal i forhold til inntak/uttak og det er nærliggende å tro at heller ikke matlukt da sirkulerer som det skal.

Mitt spørsmål til deg: ble [Selger] informert om problematikken med ventilasjonen og matlukt da de kjøpte? Fikk de kanskje kopi av protokoll av 1-års befaringen? Det er uansett ikke til å tro at de kan ha bodd her i 5 år uten å ha merket den sterke matlukta.

I e-post datert 19.12.23 svarte tidligere salgsledd:

Beklager seint svar. Jeg syntes det er så leit at du må styre med dette fortsatt og at [utbygger] ikke bare tar ansvar og ordner opp, men det er bra at du nærmer deg en løsning da. Syntes hypotesen din høres riktig ut. Kjøperne ble informert om problemet og at prosessen med å ordne dette var igangsatt. Om de fikk protokollen kan jeg ikke huske, men jeg vil vel anta det. Da vi bodde der kom matlukta bare en gang i uken kanskje.

Det ble fremlagt e-post korrespondanse mellom tidligere salgsledd og fagkyndig hos O. AS som gjaldt reklamasjon over ventilasjonsanlegget.

Det ble også fremlagt protokoll fra 1-årsbefaring datert 24.6.15. I protokollen var det bl.a. bemerket "sterk matlukt fra ventilasjon". Både navn og e-post til ny eier (selger) var inntatt, og det var bemerket at ny eier skulle få kopi av protokollen.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke hadde hatt kjennskap til forholdet det var reklamert over. Selger skal også ha avvist at tidligere salgsledd hadde informert om sterk matlukt.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Selger var klar over at det var sterk matlukt fra ventilasjonen. Tidligere eier hadde bekreftet at selger ble informert om at dette var et vedvarende problem. Selger har tilbakeholdt relevant informasjon, og opptrådt i strid med god tro ved å ikke videreformidle opplysningene. En innsigelse om at det var reklamert for sent kunne ikke føre frem, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 102 125, samt krav om forsinkelsesrenter jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at selger forklarte at de ikke var kjent med problemer med sterk matlukt i leiligheten, og at det hadde formodningen mot seg at de ikke selv hadde utbedret dette når de bodde i leiligheten. Videre har foretaket vist til at opplevelsen av lukt er subjektivt, og at lukten kan ha forandret seg med tiden. Foretaket har endelig vist til at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble reklamert over tre år etter overtakelse, og kjøper hadde ingen grunn til å avvente å reklamere. Ettersom selger ikke kjente til forholdet, var det heller ikke grunnlag for å konkludere med at det var handlet i strid med god tro, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom under henvisning til bl.a. FinKN 2022-913 og FinKN 2023-955 til at kjøper ikke hadde reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og viste til at kjøper forklarte å ha opplevd tidvis sterk matlukt etter overtakelsen, men at det først ble reklamert over 3 år senere.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at reklamasjonen er for sent fremsatt etter avhl. § 4-19 første ledd og viser til den begrunnelse som er gitt.

Nemnda kan heller ikke se at unntaksbestemmelsen i avhl. § 4-19 tredje ledd kan komme kjøper til unnsetning, som anført i nemndsansmodningen. Det foreligger ikke tilstrekkelig bevismessige holdepunkter i dokumentene som er fremlagt for nemnda for at det tidligere salgsleddet formidlet sine utfordringer med ventilasjonsanlegget til nåværende selger. Selger har bestridd at slike

opplysninger i sin tid ble gitt, og i lys av nemndas skriftlige saksbehandling er det vanskelig å gå inn i noen nærmere troverdighetsvurdering på dette punktet. Nemnda bemerker likevel at det har en viss formodning mot seg at selger ikke ville ha utbedret avviket i løpet av sin eiertid dersom lukten er såpass plagsom eller sjenerende som kjøper har anført.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).