

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1189

19.12.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Lukt fra ventilasjonsanlegg – selgers kunnskap – "måtte kjenne til"? – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14.

En leilighet fra 2017 ble solgt "som den er" for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.3.21. I tilstandsrapporten ble det opplyst at det var balansert ventilasjon i bygget med varmegjenvinning, og at *"ventilasjonssystemet fremstår som velfungerende på befaringsdagen"*. For øvrig ble det ikke gitt noen risikoopplysninger om ventilasjonen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper intens matlukt fra ventilasjonsanlegget. Kjøper ble opplyst av styret at det hadde vært et "kjent problem" i sameiet, og at det hadde vært en konflikt med utbygger som en følge av ventilasjon. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget, da selger måtte ha vært kjent med forholdet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde vært plaget av problemer med ventilasjonen i sin eiertid. Nemnda kom til at selger måtte ha kjent til forholdet, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en 4-roms leilighet oppført i 2017.

Boligen ble beskrevet i prospektet som råkøkket og påkostet, lys og romslig, med stilig kjøkken, delikat bad, og gjennomgående tidsriktig stil.

I tilstandsrapporten fremgikk det at det var balansert ventilasjon i bygget med varmegjenvinning, og at *"ventilasjonssystemet fremstår som velfungerende på befaringsdagen"*, og punktet "Luftbehandling" ble gitt TG 1.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bodd i boligen i 3 år og 6 måneder, også de siste 12 månedene før salget. Selger krysset av "nei" på relevante spørsmål om ventilasjonsanlegget, samt på spørsmål om kjennskap til skaderapporter, og om sameiet var involvert i noen tvister.

Leiligheten ble solgt "som den er" for kr 7 400 000 ved budaksept 25.1.21 og kjøpekontrakt datert 17.3.21. Overtakelsen fant sted 25.6.21.

Kjøper har forklart følgende:

Klager overtok eiendommen den 26.06.2021. Kort tid etter overtakelsen oppdaget klager intens matlukt fra ventilasjonsanlegget. De kontaktet styret og ble gjort kjent med at det har vært et kjent problem i sameiet og at det har vært anlagt sak mot utbygger på bakgrunn av at den balanserte ventilasjonen i nybygget ikke

fungerte som tiltenkt. Det ble reklamert til innklagde den 25. september 2021.

Kjøper innhentet en verdivurdering fra megler datert 30.3.22 som la til grunn at luktproblemet som beskrevet av kjøper utgjorde en verdiforringelse på kr 100 000:

Under befaring den 10.03.2022 hvor (eier) var til stede ble dette utdypet ved at det er ett problem som kommer og går, og blir spesielt plagsomt på soverommene, men absolutt ubehagelig i stue kjøkken. Lukten skal komme fra ventilasjonsanlegget som har utblåsning i de fleste rom. Videre beskrives det at lukten kommer når vinden står bestemte retninger.

Min vurdering er at generende lukt er ett svært uønsket problem for alle. Det behøver ikke være "vond" lukt, men det at man fornemmer lukter som ikke naturlig forekommer som for eksempel i dette tilfellet hvor dette kommer gjennom ventilasjonsanlegget er ubehagelig.

Det var ikke lukt i å bemerke ved befaringstidspunktet, men legger til grunn i vurderingen at dette er ett faktisk problem som beskrevet. Ved å oppgi en slik opplysning i salgsinformasjonen vil det klart være avskrekkende for mulige kjøpere. Hvem ønsker å kjøpe en bolig med generende lukt som man selv ikke kan kontrollere, som her gjennom ett felles ventilasjonsanlegg.

Jeg anser dette å ha stor betydning for både hva man er villig til å betale for en bolig, og for hvor mange som er interessert i å kjøpe en slik bolig. Spesielt i ett område som her i bydelen hvor det svært mange andre muligheter å velge gjennom og boligen i seg selv utgjør ikke noe unikt som sådan.

Min subjektive oppfattelse er at slikt problem vil utgjøre en verdiforringelse på kr. 100 000,-.

Kjøper har fremlagt innkallingen til årsmøtet 2020 med årsrapport for 2019:

Styret har tatt imot klage på ventilasjonanlegget og engasjert en uavhengig tredjepart til å undersøke og vurdere evt. mangler eller komme med forslag på tiltak som kan løse problemene vedrørende støy, lukt og støv. Styret har også fulgt opp og fått utbedret noen reklamasjoner på fellesarealene, men noen punkt gjenstår å få gehør for.

(...)

Styret har etter henvendelser fra enkelte beboere sett på innneklimaet og hvordan dette påvirker oss og helsen. Leiligheter fra 4. etg. og oppover sliter allerede tidlig fra våren og langt ut på høsten med høye temperaturer i leilighetene.

Dette er vanskelig å regulere siden vi ikke har kjøling på ventilasjonen. Temperaturen skrus ned på anlegget om sommeren. Men det hjelper lite når utetemperaturen ute er høy, også om natten. Vi kan delvis kjøle ned luften med å montere et kjøleanlegg. Men det senker kun temperaturen inne med 1,5-2 grader for de som bor på toppen. Hvis inne-temperaturen er på 27, merkes dette lite. Ulempen er at de som bor i 1. etg. begynner å fryse. Driftskostnader ville også være mye høyere. Luft og støv. Det kommer tilbakemeldinger på en del støv og lukt. Dette problemet kommer og går. Alt avhenger av vær og vind.

Støy: Anlegget som er montert fungerer slik det skal etter de regler som er satt for nye boliger i Norge. Noen vil føle det støyer mye - andre ikke. Det bråker mer når flere dusjer og bruker komfyrer. Ellers blir støyen mindre om natten.

Kjøper har også fremlagt melding fra styret via Vibbo av 31.3.20:

Hei! Flere av leiligheter er sjenert av dårlig lukt, spesielt matlukt gjennom ventilasjonen. Vi må derfor undersøke om noen har installert motorisert ventilator/kjøkkenvifte over platetopp i sin leilighet. Dette er forbudt (se vedtekt 4,1) og kan skape ubalanse i den balanserte ventilasjonen. Vi ber Dem sende inn 2 bilder av deres ventilator. Ett bilde forfra som viser knapp og vrider, og ett bilde som tar bilde opp i selve vifta der filteret sitter. Send disse på e-post sammen med ditt leilighetsnummer (...).

Kjøper har også fremlagt uttalelser fra to seksjonseiere, og vist til at sameiet innhentet skaderapporter i selgers eiertid.

Foretaket har fremlagt selgers kommentar til reklamasjonen:

Som tidligere nevnt i mail og telefonkorrespondanse så har det aldri vært noe antydning til matlukt i vår tidligere leilighet i vår eierperiode. Det har heller ikke vært kjent for oss at det har vært noen utfordringer rundt dette. Vi har ikke noe mer å tilføye en hva vi tidligere har orientert om.

For ordens skyld brukte vi både megler og uavhengig takstmann ifm. salget som heller ikke oppdaget eller kommenterte noe om forholdet.

Saken ble klaget inn for forliksrådet i Oslo, som besluttet å innstille saken den 19.9.23.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger måtte ha kjent til lukt og problemer med ventilasjonsanlegget i sameiet, og skulle ha opplyst om dette ved salget. Kjøper har vist til at selger var partner i et eiendomsmeglerfirma, og har derfor anført at det måtte stilles høyere krav til selgers kunnskap om styring og ansvar i et salgoppdrag. Kjøper fremhevet at det var utarbeidet skaderapporter fra SINTEF i selgers eiertid, og selger måtte ha kjent til disse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 100 000, jf. avhl. § 4-12, krav om erstatning for utgifter til advokatbistand (egenandel) kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og anført at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Foretaket viste til selgers forklaring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet luktproblematikk fra ventilasjonsanlegget i sameiet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil bemerke at selger som et utgangspunkt har opplysningsplikt om unormal lukt i en bolig. Dette kan gjerne begrunnes i at lukt kan være et symptom på større feil med et ukjent utbedringsbehov. Opplevelsen av lukt er imidlertid subjektivt, og dette må hensyntas i vurderingen av om det foreligger kjennskap til en omstendighet som selger plikter å opplyse om. Se til sml. FinKN 2014-421, FinKN 2018-498 og FinKN 2018-938.

I denne saken så har selger fastholdt at de ikke har kjent antydning til lukt i leiligheten. Selger har eid og bebodd boligen i 3 år og 6 måneder. Det har etter vårt syn formodningen mot seg at selger blir boende i boligen i så lang tid uten å foreta tiltak eller fremsette klage til sameiet dersom de opplevde luktp problemer. Selger eide boligen fra byggeår, og de hadde dermed også mulighet til å fremsette en selvstendig reklamasjon overfor utbygger. Det er verken fremlagt klage til sameiet eller utbygger som kan tyde på at selgers tilbakemelding i saken er uriktig.

At det er feil og oppstartsproblemer med felles installasjoner er ikke uvanlig ved nybygg. Dette håndteres gjerne av styret i sameiet overfor utbygger, slik som i dette tilfellet, ref. årsrapport fra sameiet i 2019. Så lenge det ikke er sannsynliggjort at dette var problemer som rammet kjøpers leilighet, så må det foreligge særlige omstendigheter som selger måtte kjenne til og som var relevant å videreformidle til ny kjøper. Det er ingenting som tyder på dette. Meldingen fra styret via Vibbo fra mars 2020 viser til matluft i flere leiligheter, og at det gjøres undersøkelser for å avklare om noen har montert motoriserte vifter som påvirker det felles ventilasjonsanlegget. Etter vårt syn er ikke slike utfordringer uvanlige, og dermed ikke noe kjøper plikter å opplyse særskilt om. Dette så lenge selger ikke var kjent med utfordringer i egen leilighet eller at naboenes problemer ville påføre denne seksjonen ekstra kostnader. Det må nevnes at det heller ikke er fremlagt dokumentasjon som tilsier at styret kommuniserte ut til seksjonseierne at det var tatt ut forliksklage mot utbygger.

Sett i lys av at ventilasjonsanlegget er felles så kan styrets oppfølging og tiltak, naboers bruk og "vær og vind" ha betydning for at opplevelsen av lukt i denne aktuelle leiligheten kan ha forandret seg med tiden. Skriftlige uttalelser fra to naboer som selv har problemer med lukt i egen leilighet endrer ikke vår vurdering av selgers opptreden i denne saken. Se til sml. bl.a. FinKN 2024-150, FinKN 2024-99 og FinKN 2022-41.

Basert på sakens skriftlige dokumenter så kan vi dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger har misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7.

Basert på vurderingene over så vil heller ikke selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet kunne utgjøre en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke kan legges til grunn at selger selv har erfart problemer med lukt i egen leilighet i sin botid. Men slik nemnda ser det, måtte selger kjenne til at andre leiligheter i sameiet hadde utfordringer med lukt fra ventilasjonsanlegget, og at det var et pågående arbeid i sameiet for å finne årsaken slik at problemet kunne utbedres. Det vises til kjøpers klage av 24.6.24 hvor det fremgår:

Det anføres at Selger kjente eller i det minste måtte kjenne til nevnte forhold, da det ikke foreligger rimelig grunn til å være uvitende. Til støtte for dette vises det for det første til at Klager oppdaget intens matlukt like etter overtakelsen av eiendommen. Luften varierer mellom matlukt, røyklukt og hasjlukt.

Etter korrespondanse med styret viser det seg at problematikken har foreligget helt siden byggeåret og innflytningen i 2017. Se SINTEF-skaderapport datert 16.06.2020. I den nevnte skaderapporten fremkommer det at problemer med lukt fra ventilasjonsanlegget er størst i HUS 1. Klager bor i HUS 1. Dette kan forklare hvorfor Klager raskt reagerte på lukten like etter overtakelsen.

Sameiet har rekvirert en rekke fagkyndige for å kartlegge skadeårsaken bak den intense matlukten i selgers eiertid, se BILAG 13.

BILAG 12: SINTEF-Skaderapport, datert 16.06.2020

BILAG 13: Ytterligere skaderapporter.

Etter undersøkelser av blant annet årsrapporter, skriftlig korrespondanse mellom styret og beboerne og samtaler med flere av beboere, er det klart at feilen ved ventilasjonsanlegget har vært en sak i styret i flere år, og vært godt kjent blant beboerne.

Til støtte for dette vises det blant annet til årsrapporten fra 2020. I rapporten står det at "Styret har tatt imot klage på ventilasjonsanlegget og engasjert en uavhengig tredjepart til å undersøke og vurdere evt. mangler eller komme med forslag på tiltak som kan løse problemene vedrørende støy, lukt og støv". Videre vises det til informasjon som er blitt publisert på Vibbo i Selgers eiertid. Se for eksempel melding fra styret den 31. mars 2020, hvor det fremkommer at "Flere av leilighetene er sjenert av dårlig lukt, spesielt matlukt gjennom ventilasjonen".

BILAG 14: Årsrapport, 2020

BILAG 15: Melding på Vibbo, datert 31. mars 2020

I Selgers eiertid ble det også besluttet å gjennomføre sak mot utbygger, noe beboerne var orientert om. Dette kommer frem via publisert informasjon på Vibbo. Den 20. mars 2021 spør for eksempel en av beboerne hvordan det har gått med Forliksklagen mot utbygger, i forbindelse med ventilasjonsanlegget. Denne meldingen ble sendt tre måneder før overtakelsen, og kun to måneder etter budaksept. Det er klart at Selger måtte ha kjent til dette, da det ikke foreligger omstendigheter som gir grunn til å være uvitende om forholdet. Til tross for dette, har Selger avkrysset "nei" i egenerklæringsskjemaet, under spørsmålet om han kjenner til om sameiet er involvert i tvister av noe slag.

Nemnda legger kjøpers fremstilling av saksforløpet til grunn, som underbygger at luktproblematikk i leilighetene har vært en utfordring i sameiet over flere år. At sameiet har besluttet å forfølge saken rettslig overfor utbygger, taler for at problemet ikke er uvesentlig. Slik nemnda ser det, hadde kjøper grunn til å få opplysninger om luktproblematikken i sameiet, og det er gitt ufullstendige opplysninger ved kjøpet.

Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Selv om selger ikke hadde erfart plagsom lukt i sin leilighet, hadde uønsket lukt i leilighetene vært en utfordring i sameiet over tid som det per salgstidspunktet ikke var funnet en løsning på. Dette innebar en usikkerhet som "ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt", jf. avhl. § 3-7 andre punktum.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Det er innhentet en meglervurdering av 30.3.22 hvor det konkluderes med en verdiforringelse på kr 100 000. I vurderingen er det lagt til grunn at det er et luktproblem i leiligheten. I og med at nemnda ikke finner å kunne legge til grunn at selger var kjent med luktproblematikk i leiligheten, men at den ufullstendige opplysningen er knyttet til luktproblematikk i sameiet som sådan, kan meglervurderingen ikke fullt ut legges til grunn. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 80 000.

Kjøper har også krevd erstattet egenandelen for advokatkostnadene, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner det klart at vilkårene for erstatning er oppfylt, og kjøper tilkjennes erstatning med kr 4 000. Det legges til grunn ved vurderingen at egenandelen er en faktisk kostnad som kjøper må dekke.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).