

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-197

28.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – trekk/temperaturforskjeller – ventilasjonsanlegg iht. TEK 97 – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 2006 ble solgt for kr 3,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.22. Etter overtakelsen, oppdaget kjøper at det var vanskelig å holde boligen varm, samt at det var undertrykk og trekk. Kjøper anførte at boligen ikke var i forventbar stand, og at de påberopte forholdene var upåregnelige. Kjøper anførte også at selger hadde holdt tilbake opplysninger om temperaturproblematikk tilknyttet boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke forelå avvik fra TEK 97. Foretaket anførte videre at selger ikke hadde kjennskap til den påberopte mangelen, og viste bl.a. til at selger ikke hadde vært medlemmer av borettslagets Facebook-gruppe og heller ikke brukere av borettslagets hjemmeside. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 3-roms andelsleilighet med hybel i Rogaland, oppført i 2006.

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

... en delikat og innbydende leilighet med gjennomgående god standard.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2018. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeider eller kontroll av bl.a. ventilasjon i boligen.

I tilstandsrapporten ble boligens ventilasjon gjennomgående både i leilighet og hybel gitt TG 0 og 1, under punktene for bad, kjøkken, teknisk anlegg og øvrige rom.

Boligen ble solgt for kr 3,29 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.1.22, og overtatt av kjøper den 7.2.22.

Kjøper har forklart han under overtakelsen merket seg at et vindu og en lufteventil sto åpen. Ettersom det var kaldt ute, ble vinduet og lufteventilen lukket. Selger og megler skal ha opplyst at det var svært viktig at ventilasjonsluken sto åpen, da dette var en anbefaling fra borettslaget. Kjøper skal ha bemerket overfor megler og selger at det var mye sot rundt ventilasjonsluken, men kjøper skal ha tilbudt seg å rengjøre dette på nytt selv. Kjøper har videre opplyst at han dagen etter overtakelsen opplevde boligen som svært trekkfull, og at det var vanskelig å varme opp rommene. Etter det opplyste skal kjøper ha registrert brennmerker over panelovnen i stuen.

Kjøper skal i tillegg kort tid etter overtakelsen ha kjent lukt på badet. Kjøper opplyste bl.a. følgende i e-post til eiendomsmegler dagen etter overtakelse:

I morges så tørket jeg speil på bad, nå var det digget ned, vann på gulv, åpner man dusj så bobler det vann opp og det lukter i retning av kloakk. Dette er overtrykk på vannavløp. Når vi skulle ha overtakelse så var jeg forundret over at vindu stod åpen, luften luker i tak åpne. Anser det som lite sannsynlig at selger ikke var klar over denne problemstilling. Mistenker at det var årsaken til utlufting, fordi jeg kjente lukten i går - dog ikke så sterk. Uansett så er henvisning til at luften spjeld må stå åpen for å ikke få undertrykk en direkte problemstilling mht oppvarming og strømkostnadene. Dette mener jeg ikke avdekkes i prospekt blad. Slik som situasjonen er nå så utsetter jeg flytting, det går ikke an å bo i en bolig med den lukten som følger med.

Eiendomsmegler svarte på kjøpers e-post samme dag, og opplyste bl.a. følgende:

Selger er ikke kjent med problemet i leilighetene. Det han sier er at ventilene må stå åpne i alle rom. Flere leiligheter velger å lukke disse igjen- her går styret ut og sier at ventiler skal stå oppe for å unngå undertrykk i blokken generelt.

Kjøper fremsatte reklamasjon den 22.2.22:

Foreløpig er det avdekket at det er manglende isolering i gulv. Vanskelig å oppvarme leiligheten. Dårlig lukt og overtrykk problemer.

Kjøper har opplyst at han ble fortalt av en nabo at flere av leilighetene hadde hatt tilsvarende utfordringer med trekk, undertrykk og oppvarming. Dette gjaldt primært leilighetene i utstikk på bygget, uten beboelsesrom under. Ifølge kjøper, forklarte en av naboene at de hadde forsøkt å etterisolere gulvet, men at han fortsatt hadde en pose med ullsokker tilgjengelig for besøkende ettersom det kalde gulvet stadig ble kommentert. En annen nabo opplyste kjøper om at det på en informasjonsskjermer i borettslaget gjennom flere år hadde stått informasjon om lukt- og ventilasjonsutfordringer. Kjøper skal ha blitt oppfordret til å se nærmere på borettslagets nettside.

Kjøper har fremlagt et skjermbilde datert 14.7.23 fra borettslagets nettside, som viste en egen fane om ventilasjonsutfordringer.

Kjøper har også fremlagt innkalling til generalforsamling i 2022, hvor det bl.a. fremgikk av sakslisten at sak 10 omhandlet isolering under gulv i boligene som ikke har bygningskropp under seg. Vedlagt innkallingen lå også årsberetning for styreperioden 2020-21. Under punktet "*Drift og vedlikehold av bygg*" fremgikk bl.a. følgende:

Styret har arbeidet mye med spørsmål knyttet til ventilasjon og avløp i denne styreperioden, da andelseiere og beboere melder om ulike problemer knyttet til ventilasjon og avløp. En del problemer med ventilasjon er knyttet til vifter og styringsenheter på takene, der noen vifter gir for sterk funksjon og andre gir for svak funksjon. Det har vist seg at det utstyret som ble montert i 2006, nå er gått ut av handelen, og våre leverandører har undersøkt vidt og bredt for å finne kompatibelt utstyr, som så må testes ut for å finne ut om dette kan fungere i vårt anlegg. Grunnet manglende deler har denne prosessen tatt mer tid enn styret har ønsket.

Kjøper innhentet en rapport av 27.5.22 fra T. AS. Innledningsvis fremgikk det bl.a. at:

Leiligheten er etablert med ventiler i vegg for til luft, og mekanisk avtrekk fra felles anlegg i blokken.

Rapporten konkluderte med følgende:

Man har en nedkjøling av leiligheten grunnet feil på avtrekkssystemet i blokken, kombinert med konstruksjonsglipper/utettheter som gir en gjennomstrømning av kald uteluft.

I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til mellom kr 780 000 og 830 000 inkl. mva.

På bakgrunn av rapporten fremsatte kjøper 24.6.22 krav om prisavslag på kr 830 000 inkl. mva., og oppga følgende:

Det følger av salgsoppgaven at ventilasjonsanlegget ble kontrollert og funnet i orden. Dette ga min klient en berettiget forventning om at ventileringen av boligen var i tilfredsstillende stand. Når det viser seg å være betydelig undertrykk og stort varmetap i boligen, foreligger det klart et avvik fra det avtalte.

Foretaket har i anledning saken innhentet rapport fra I. AS av 7.9.22:

Boligen er bygget med et ventilasjonssystem som ivaretar funksjonskravene til luftutskifting i leilighetene som var i Teknisk Forskrift når boligen ble bygget. Ventilasjonssystemet er enkelt som beskrevet over, og når det er kaldt ute og avtrekksviften er i gang, trekkes det inn kald luft gjennom ventilene i yttervegg.

Avtrekksanlegget har i dette borettslaget vært i ustand lenge, og viftene har som nevnt over gått på full hastighet. Dette forklarer hvorfor flere beboere har klaget på kraftig undertrykk og ubehagelig lufthastighet (trekk) i leilighetene sine. Ved befaring var ventilasjonsfirma i gang med å skifte ut styringsenheter for avtrekksviftene.

Når det gjelder isolasjon i gulvet under leiligheten tilhørende eier, ble dette sjekket ut under befaring. Det var rekvirert lift og en tømrer tok seg opp til himlingen under leiligheten og demonterte flere bord for tilkomst. Asfaltplatene ble åpnet og det ble dokumentert at det ligger 20 cm Rockwool mineralull under gulvet, se bilde.

Dersom det var utettheter i betongkonstruksjonene slik (T. AS) beskriver, vil kald luft kunne trekke inn under parkettgulvet, et resultat av kald trekk vil være at vannledningene fryser vinterstid, det er ikke opplyst om noen slike problemer.

(T. AS) har beskrevet en omfattende utbedring som er kostnadsberegnet til kr. 730 000,- inkludert merverdiavgift. Behovet for utbedring fremstår for undertegnede som udokumentert, dette gjelder lufterekkasjer og kuldebroer som oppfattes å være grunnlaget for arbeidene som beskrives. For veggene har undertegnede hentet inn beskrivelse fra entreprenøren som stod for byggingen, her beskrives det at veggelementene er av betong med 20 cm isolasjon, se vedlegg. Vinduer og dører er fra norsk produsent, og ser ut for undertegnede å være i tråd med de krav til kvalitet som var når boligen ble oppført.

Basert på det som var mulig å observere med de inngrep som ble gjort fra undersiden av gulvet som nevnt over, samt med spesialkamera, var det ikke mulig å se noen byggefeil eller avvik fra funksjonskravene i Teknisk Forskrift for undertegnede ved befaring.

Opplevelse av temperatur er individuelt for hvert menneske, og det savnes dokumentasjon som viser byggefeil eller avvik fra funksjonskravene i Teknisk Forskrift som gjaldt på oppføringstidspunktet for boligen.

Eier har registrert at det er ulike overflatetemperaturer i fellesarealer og i leiligheten han eier. Hovedårsaken til dette er at det i fellesarealene ikke er noe avtrekk/tilluft system eller ventiler, her skiftes luften ut ved at dører går opp igjen, mens det i leiligheten er et motorisert avtrekksystem.

Feilen som har vært på avtrekksviftene på taket med at de har gått på full hastighet over lang tid, er etter undertegnades vurdering årsaken til opplevelse av kulde og manglende oppvarming samt undertrykk slik eier har opplevd det. Nå er borettslaget i gang med å utbedre dette, og det må i tillegg til reparasjon av styringsenheter til viftene, gjøres en jobb med innregulering av ventilene i leiligheten.

Foretaket avsto kjøpers krav om prisavslag 18.9.22. Foretaket vurderte at det ikke var dokumentert at utbedringstiltakene som fremgikk av T. AS sin rapport var nødvendige, og at det heller ikke var konstatert avvik fra gjeldende byggeforskrift på boligens oppføringstidspunkt i 2006. Foretaket viste til at det ble funnet 20 cm isolasjon i gulv ved åpning av konstruksjonen, og at det var opplyst om samme isolasjonstykkelse i vegger fra utførende entreprenør. Det ble videre vist til at boligen hadde mekanisk avtrekk som var innenfor forskriftskravene som gjaldt i 2006.

Kjøper engasjerte T. AS til å foreta en tetthetsmåling av bygget, og i rapport av 14.12.22 fremgikk det bl.a. at resultatet av målingen viste at gjennomsnittsl lekkasjetall var 1,33 vekslinger i timen ved 50Pa.

Kjøper har også fremlagt revidert rapport av 7.5.23 fra T. AS:

Registreringer:

Etter overtakelse av boligen har man hatt utfordringer med å få den varm. I den forbindelse har eier foretatt målinger av temperaturer m.m. i leiligheten. Det er et betydelig avvik mellom gjennomsnittstemperatur i samme rom i leiligheten i forhold til tilstøtende gangareal og i trappegang. Denne leiligheten og gangarealet er utkraget og henger ut forbi vegglivet i underliggende etasje.

Innvendig i leiligheten og blokkens fellesarealer har man utfordringer med ventilasjon/avtrekk. I leiligheten er det et betydelig undertrykk. Undertrykket vil medføre at man trekker kald uteluft inn i leiligheten via konstruksjons utettheter kombinert med veggventilene.

Det er den 14.12.2022 foretatt en trykktesting av leiligheten, hvor denne ble satt med et undertrykk på 50 Pascal. Det ble samtidig foretatt søk med Thermokamera for å avdekke eventuelle luftlekkasjer. Undersøkelsen avdekker at man har betydelig lufttilstrømning i overgang gulv/vegger i leiligheten. Selve lekkasje/utettheten i bygningskonstruksjonen er ikke større enn hva som er akseptert ut fra krav som stilles i tekniske forskrifter som gjaldt under oppføringen.

Årsaksforhold.

Nedkjølingen av leiligheten har årsak i det undertrykket som oppstår i leiligheten og tilstøtende gangareal. Når man har en luftutskifting som her klarer man ikke å holde leiligheten varm, og som registreringene under trykktestingen viser, trekkes det kald luft inn i nedre del av konstruksjonene/ytterveggene. Luftutskiftingen/undertrykket må elimineres/fjernes og det må etableres et marginalt overtrykk i leiligheten. Ved å innregulere med et marginalt overtrykk blir det ikke hentet luft fra utsiden og nedkjølingen elimineres, sammen med nedkjølingen av konstruksjonene som oppstår i dagens løsning.

Konklusjon.

Grunnet betydelig undertrykk i leiligheten trekkes det inn store mengder med kald luft fra utsiden.

Dette gir en nedkjøling av konstruksjonene (vegger/gulv) og for stor utskifting av inneluften. Dette medfører at varm inneluft erstattes med kald uteluft og man får problemer med å holde leiligheten varm.

Tiltak.

Borettslaget har sett på ventilasjonsutfordringene og foretatt noen justeringer. Justeringene har ingen påvirkning på utfordringene som man opplever i bl.a. leilighet 220. For å eliminere problemet i blokka, må ventilasjonsanlegget skiftes ut i sin helhet og da erstattes med separate ventilasjonsanlegg for hver enkelt leilighet og hybel. Dette da man ikke klarer å innregulere/strupe dette til et akseptabelt nivå for luftutskifting.

For å eliminere problemet i leilighet 220 og tilhørende hybel, må det monteres inn balansert ventilasjon i leilighet og tilstøtende hybel. Da dette er to ulike brannceller må det monteres separate anlegg i hver del. I leiligheten skiftes ventilator ut med et balansert anlegg med kjøkkenhette. Avtrekk fra badet kobles på og det etableres tilluft til oppholdsrom/soverom. I hoved leiligheten må det plasseres inn et større anlegg i bod som gir avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det må også legges opp kanaler for tilluft til soverom og oppholdsrom. Aggregatene må ha kanalnett for tilluft og utkast for prosessert luft. Det er lite trolig at eksisterende kanalnett utenfor leilighet og hybel kan benyttes, slik at dette må blendes og til luft/utkast må etableres i vegg i leilighet og hybel.

Kostnader:

Det er vurdert at montering av ventilasjon i hybel har en stipulert kost på ca. 100 000,- inkl. mva.

I leiligheten er det et større inngrep, slik at her er den stipulerte kosten ca. 150 000,- inkl. mva.

Hvis man må gjøre tiltak i eksisterende anlegg ut over blanding av kanalnettet er det ikke vurdert her.

Hvis borettslaget ser på å gjøre dette tiltaket i alle leilighetene, vil man kunne få en besparelse i de totale kostnadene.

Kjøper fremsatte 15.5.23 revidert krav om prisavslag. Der fremgikk innledningsvis at borettslaget nå hadde utført enkelte justeringer av ventilasjonsanlegget, men at tiltakene ikke hadde medført en bedring av situasjonen i kjøpers bolig. Kjøper viste til den siste rapporten fra T. AS, hvor det fremgikk at det var avdekket et betydelig undertrykk. Kjøper viste til at selve utetthetene i bygningskonstruksjonen var innenfor det akseptable, men at undertrykket førte til at store mengder kald luft ble trukket inn i nedre del av ytterveggene. Kjøper viste også til innlegg i

borettslagets Facebook-gruppe, som omhandlet temaet. Kjøper nedjusterte kravet til kr 250 000.

Foretaket har fremlagt den siste rapporten fra T. AS for takstmann hos I. AS, som i e-post av 18.7.23 uttalte følgende:

Har gjennomgått rapportene fra (..) T. AS (...).

Det beskrives at det er utført trykktesting med undertrykk og samtidig benyttet termokamera for å avdekke luftlekkasjer. Takstmann M. og A. [i T. AS] skriver begge at luftlekkasjene er innenfor de forskriftskrav som gjaldt når bygget ble oppført. Det er opplyst at oppføringsåret er 2006 noe som betyr at det er Teknisk Forskrift av 1997 (TEK97) som er gjeldende forskrift.

Ventilasjonsanlegget i leiligheten er i tråd med både byggeskikk og gjeldende forskriftskrav som gjaldt når bygget ble oppført i 2006. Det (T. AS) beskriver at må gjøres er å bygge et ventilasjonsanlegg som tilfredsstiller nyere forskriftskrav, Teknisk Forskrift av 2010 (TEK10). For å oppfylle funksjonskravene i TEK10 må det etableres balansert ventilasjon slik (T. AS) beskriver.

Ventilasjonsanlegget som er montert i leiligheten og som oppfylte kravene i TEK97 har en sentral avtrekksfunksjon mens tilluft tilføres via ventiler i vegg eller i vinduer. Luften som trekkes inn er lik uteluften, så er det kaldt på vinterstid kommer den kalde luften inn i boligen og må varmes opp i rommet. En konsekvens av dette er at man på vinterstid må ha på mer varme for å få varmet opp uteluften som trekkes inn, dette kan også gjøres i kombinasjon med at avtrekksviften settes ned på et minimum for å trekke inn mindre kald luft.

(...)

Oppsummert er ventilasjonsanlegget i leiligheten bygget i tråd med byggeskikk og oppfyller funksjonskravene i Teknisk Forskrift av 1997 som var gjeldende når bygget ble oppført, en regulering av innetemperaturen med et slikt anlegg krever mer oppfølging av beboer med justering av både avtrekksvifte og tilførsel av varme i rommene.

Foretaket har fremlagt to e-poster fra selger av 25.2.22 og 2.7.22, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Vi kjøpte leiligheten i 2018 for å bruke den som sekundærbolig da vi har annen boligadresse enn [Sted]. Vi har ikke foretatt noen form for oppussing eller forandring av leiligheten. Vi har derfor ikke kunnskap om tilstanden til isolasjon i leiligheten Boligen er bygget på oppdrag fra Obos i 2006 og vi antar at den fulgte den tids krav til byggeforskrifter. Vi har ikke registrert ubehagelig lukt i leiligheten, bortsett fra en gang i 2020, da vi hadde vært borte fra leiligheten en stund p.g.a. covid 19. Dette førte til at sluker tørket ut p.g.a. varmt vær. Dette var en engangshendelse og ble opprettet så snart nedløpene ble fylt med vann igjen. Dette er vel noe som kan skje da sluker står ubrukt over tid. Våre 3 barn med familie har også benyttet leiligheten i forbindelse med ferier, og har heller ikke opplevd ubehagelig lukt Vi er heller ikke kjent med overtrykk. Vil ellers henvise til boligsalgsrapport utført av Anticimex etter dagens krav og egenerklæringsskjema.

(...)

Vi har ikke vært kjent med tekniske feil knyttet til ventilasjon og utettheter som hevdes i rapporten utarbeidet på oppdrag fra kjøper, og vi har selv ikke vært plaget med trekk i leiligheten. Vi har heller ikke vært brukere av borettslagets hjemmeside så er ikke kjent med at det har vært diskutert problemer med felles ventilasjonsanlegg der. Vi har kun en gang erfart at sluk i dusj tørket ut, dette var ifbm at leiligheten stod ubrukt i lengre tid, som beskrevet i forrige svar. Angående kjøpers kommentar om merker på vegg fra panelovn så er dette helt normalt etter flere års bruk, og heller ikke noe noen av takstmennene har kommentert. Vi antar at leiligheten og bygget tilfredsstiller de byggekrav som gjaldt i 2006 og at ventilasjon og konstruksjon derfor er innenfor hva man kan forvente i en slik bolig.

Det ble også fremlagt rapporter som kjøper hadde utarbeidet som viste temperaturmålinger utført med termodektektor.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. § 3-1 første ledd, og har vist til at et betydelig undertrykk og stort varmetap i boligen, sammenholdt med opplysningene gitt forut for salget, utgjorde et avvik fra det avtalte. Kjøper har videre anført at boligen ikke var i samsvar med hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har videre anført at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selger, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 250 000, samt krav om forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at selger verken kjente, eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har bl.a. vist til at selgerne ikke hadde vært medlemmer av borettslagets Facebook-gruppe, og at de heller ikke var brukere av borettslagets hjemmeside. Foretaket har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og har vist til at anlegget var i tråd med byggeforskrift på oppføringstidspunktet. Foretaket har anført at det ikke foreligger et kvalitativt avvik fra forventbar stand så lenge anlegget tilfredsstilte tekniske krav i TEK 97. Foretaket viste til at det var dette kjøper kunne ha en objektiv forventning om. Foretaket anførte at det heller ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke avvik fra det avtalte, og de påberopte forholdene var ikke upåregnelige, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til den påberopte temperaturproblematikken i boligen, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7 grunnet trekk og utfordringer med å varme opp leiligheten.

Sekretariatet har etter en grundig drøftelse kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. I drøftelsen heter det:

Slik sekretariatet oppfatter partene, er det enighet om at boligens ventilasjonssystem tilfredsstiller de forskriftsmessige kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Slik sekretariatet oppfatter kjøper, erkjennes det i klagen at utettheter i boligens byggkonstruksjon var innenfor det akseptable.

Som kjøper påpeker i klagen, ble det ikke gitt noen risikoopplysninger tilknyttet ventilasjonsanlegget forut for avtaleinngåelsen. Sekretariatet er derfor enige i at kjøper som et utgangspunkt kunne forvente et fungerende ventilasjonsanlegg i leiligheten. Forventningen må imidlertid etter sekretariatets syn justeres til at kjøper bare kunne forvente et fungerende ventilasjonsanlegg som oppfylte kravene i TEK 97.

I T. AS sin rapport av 7.5.23 er det opplyst at årsaken til nedkjølingen av leiligheten er det undertrykket som oppstår i leiligheten og tilstøtende gangareal. I rapporten fremgår det at for å eliminere problemet i leiligheten med tilhørende hybel, må det monteres inn balansert ventilasjon i begge enhetene. Slik sekretariatet oppfatter den fremlagte dokumentasjonen, innebærer løsningen at boligen vil få et ventilasjonsanlegg som er betydelig oppgradert fra TEK 97-krav, og iht. nyere byggteknisk forskrift. Som sakens dokumenter viser, har det vært en utvikling i kravene til ventilasjon fra boligens oppføringstidspunkt i 2006 og frem til i dag.

Det er fremlagt opplysninger i saken som peker i retning av at undertrykket i boligen bl.a. skyldes brukerfeil, jf. eksempelvis det kjøper påstår i klagen skal ha blitt sagt på overtakelsen om borettslagets anbefalinger om å holde ventilasjonsluken åpen. Påstanden underbygges av eiendomsmeglers utsagn i e-post av 8.2.22 om at selger skal ha opplyst om at ventilene må stå åpne i alle rom, men at flere leiligheter velger å lukke disse igjen. Eiendomsmegler skriver i e-posten at styret sier at ventiler skal stå oppe for å unngå undertrykk i blokken generelt.

Det vises også til det som fremgår i rapport av 7.9.22 fra I. AS, om at årsaken til kjøpers opplevelse av kulde og manglende oppvarming samt undertrykk var feil som skal ha vært på avtrekksviftene på taket, ved at de har gått på full hastighet over lang tid. Det opplyses i rapporten at borettslaget er i gang med å utbedre dette. I klagen er det imidlertid vist til at borettslaget har gjennomført enkelte justeringer av ventilasjonsanlegget, men at tiltakene etter det opplyste ikke medførte noen bedring av situasjonen i kjøpers bolig. Slik sekretariatet oppfatter faktum, avhjelpes undertrykket ved å holde lufteventilene i boligen åpne, noe som naturlig nok vil medføre at det kommer kald luft inn i boligen via lufteventilene i de kalde månedene. Vi oppfatter imidlertid ikke den fremlagte dokumentasjonen dithen at dette utgjør en feil ved

ventilasjonsanlegget, men at dette heller må anses for å være en svakhet ved ventilasjonsanlegg bygget iht. TEK 97.

Det vises til sammenligning til FinKN 2022-185, hvor kjøper etter overtakelse av en tomannsbolig fra 2007, merket kald trekk langs gulv og yttervegger, samt store temperaturforskjeller i boligen, da temperaturen begynte å synke. Det ble utført trykktest og termografering. Trykktesten viste lekkasjetall som var innenfor krav til tetthet i TEK 97. Termografering sammen med lufthastighetsmålinger viste noen svakheter. Det ble konkludert med at temperaturforskjellene skyldtes utilfredsstillende isolering av bjelkelag mot knevegger, samt luftlekkasjer ved terrassedør og kneveggluker. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel.

Det vises også til sammenligning til FinKN 2022-499, hvor en leilighet fra 1999 bl.a. ble markedsført som "praktfull" og med "gjennomgående gode vurderinger (TG 1 og TG 2)". Etter overtakelsen reagerte kjøper på kulde/trekk i leiligheten. Det ble utarbeidet to termografirapporter, og det ble registrert avvik i form av punkterte vinduer, luftlekkasjer og kuldebro. En takstmann beskrev luftlekkasjene som "til dels store", og han mente at det var "lite trolig at tidligere eier ikke har registrert dette", mens det ene firmaet som hadde foretatt termografi beskrev avviket fra gjeldende krav til tetthet på byggetidspunktet som "beskjedent". Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel.

Nemnda har funnet den bevismessige situasjonen i saken noe krevende. Men slik saken er opplyst, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn. Hva gjelder lekkasje/utettheter i bygningskonstruksjonen, fremgår det av T. AS sin rapport av 7.5.23 at disse ikke er *"større enn hva som er akseptert ut fra krav som stilles i tekniske forskrifter som gjaldt under oppføringen"*. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke grunnlag for å fravike denne vurderingen, jf. også e-post av 18.7.23 fra I. AS.

Spørsmålet er etter dette om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Selger har benektet kjennskap til problemer med ventilasjonsanlegget, og har opplyst at de selv ikke har vært plaget med trekk i leiligheten.

Nemndas saksbehandling er skriftlig, slik at vurderingen av saken må baseres på de fremlagte dokumentene. Det er vanskelig for nemnda å gå nærmere inn på konkrete troverdighetsvurderinger knyttet til selgers kunnskap om de påreklamerte forhold, se eksempelvis FinKN 2018-739. Som fremholdt av sekretariatet, har selger forklart at de ikke benyttet borettslagets Facebook-gruppe. Det er ut fra de foreliggende opplysningene ikke holdepunkter for at dette er uriktig. Nemnda viser videre til at personer kan ha ulik følsomhet for trekk, samt at opplevelsen av temperatur og trekk er et utpreget subjektivt forhold. Det er også utfordrende å ta stilling til hvor merkbart trekk eller temperaturforskjeller er på bakgrunn av middelbar bevisførsel. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7, og det er ikke grunnlag for mangelsansvar etter bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).