

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-592

1.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – bråkete ventilasjon – utgifter til gass – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 2007 ble solgt for kr 4 950 000 ved kjøpekontrakt datert 1.7.22. I tilstandsrapporten ble ventilasjon gitt TG 1, med opplysning om "*mekanisk avtrekk*". I både tilstandsrapporten og salgsprospektet ble det opplyst om gasstilkobling til leiligheten, med mulighet for å koble opp gass-peis. Det ble ikke opplyst om noen kostnader knyttet til dette. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over at ventilasjonen ikke kunne reguleres, og at den bråkte mye. Kjøper oppdaget videre at sameiet hadde en avtale med gassleverandør, som medførte årlige kostnader for gass. Kjøper anførte at boligen var i dårligere stand enn det påregnelige, og at det var gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket bestred ansvar og anførte at manglende regulator på viften var synlig for kjøper på visning, og at forholdet uansett ikke utgjorde en mangel. Når det gjaldt gassutgiftene, måtte det alltid regnes med løpende kostnader ved kjøp av bolig, og manglende opplysninger hadde derfor ingen innvirkning på avtalen. Nemnda kom til at manglende opplysning om kostnader til gass utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 100 051, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en selveierleilighet oppført i 2007.

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

Standard:

Lekker leilighet over to plan med familiebolig fasiliteter i bygg med heis.

(...)

Utstyr:

Vannledninger: Vannforsyningsrør av Pex rør (rør i rør).

Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon

(...)

Oppvarming:

Varmekabler i gulv på begge bad og entre/gang. Ellers elektrisk oppvarming. Panelovn i stuen og på soverommene i etasje

Gasstilkobling i vegg rett med kjøleskapet som er mulig å koble opp gasspeis.

(...)

Energiforbruk og strømkostnad:

Nåværende eier opplyser at strømmregningen ligger mellom kr. 1500,- og kr. 2000,- pr. mnd.

Andre faste løpende kostnader:

Kr. 3 600,- pr. 04.05.2022.

Fellesutgifter som inkluderer: vedlikehold, felles byggforsikring, driftskostnader.

I tillegg kommer:

- Strøm etter eget forbruk
- Innboforsikring
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt. Kr. 16 723 pr. år

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Ventilasjon TG-1:

Mekanisk avtrekk, ventil i himling

(...)

Avtrekk TG-2:

Kjøkkenventilator med kullfilter

Vurdering av avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak:

Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator

(...)

Varmesentral TG-1:

(...) Opplegg for gasspeis og gasskomfyr, plumbert i utvendig skap. Tilgjengelig for tilkobling for gasspeis på altan.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2019. På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende hadde selger krysset av for "nei". På spørsmål om kjennskap til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kunne medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld ble det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt for kr 4 950 000 ved kjøpekontrakt av 1.7.22, og overtatt av kjøper den 1.10.22.

Etter overtakelsen ble kjøper gjort oppmerksom på at sameiet hadde en avtale med gassleverandør for tilknytning av gass til boligen. Boligen heftet dermed for en fast avgift, som i 2022 utgjorde kr 3 429,91 og i 2023 kr 3 632,28. Videre opplevde kjøper at boligens ventilasjon bråkte mye og at den ikke kunne reguleres. Kjøper har reklamert over forholdene den 3.11.22 og 6.11.22.

Kjøper fremla en uttalelse fra G. AS, som oppga bl.a. følgende om avtrekksviften:

Denne viften trenger en regulator for at bruker skal kunne styre hastigheten på viften. Ser også at vifte ikke er plassert optimalt (rett på bjelker) på loft som kan forårsake vibrasjoner

Vifte bråker veldig på høy hastighet spesielt på bad, dette kommer fra manglende regulering, men også at kanal til kjøkken er plugget og vifte sliter med å få luft over seg.

(...)

Oppsummering:

Det må monteres regulator på vifte for å kunne justere hastigheten. Det må monteres ventil på kjøkken om dette skal brukes. Rengjøring av vifte og vifteblad.

Videre har Bravida inngitt et pristilbud på kr 36 618 inkludert mva.:

- Demonter eksisterende avtrekksvifte KVKE 200.
- Montere og koble ny avtrekksvifte KVK Silent 200 AC på loftet.
- Bygge om kanaler og monter 2 stk. lydfelle ø200 og en filter kasse FGR ø200 på loftet.
- Kondens isolere nye kanaler på loftet.
- Montere og koble hastighetsregulator REE 1.

Kjøper har hovedsakelig anført at ventilasjonsviften var i dårligere stand enn hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Det ble vist til at viften bråkte og at den ikke kunne reguleres. Det ble bestridt at kjøper burde ha oppdaget forholdet på visning, jf. avhl. § 3-10. Når det gjaldt gassavgiften og avtalen med gassleverandøren har kjøper anført at selger hadde brutt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 for utbedring av ventilasjonsviften på kr 36 618, og et forholdsmessig prisavslag på kr 70 000 for gassavgiften, i tillegg til takstutgifter på kr 3 433, til sammen kr 100 051, etter fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsikringsforetaket har anført at manglende regulator på viften var synlig for kjøper på visning, jf. avhl. § 3-10. Forholdet utgjorde uansett ikke en mangel etter avhl. § 3-2, og foretaket viste til at tålegrensen for støy var meget subjektiv. Når det gjaldt gassavgiften, var summen beskjeden og det måtte alltid regnes med løpende kostnader ved en bolig. Forholdet hadde derfor ikke innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Dersom det skulle foreligge en mangel var kravet for høyt, og foretaket viste til at utbedring av ventilasjon medførte en standardheving, og at kravet knyttet til gassavgiften var beregnet med for lang botid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kunne ikke se at forhold ved ventilasjonen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Den årlige gassavgiften var imidlertid et upåregnelig avvik fra kjøpsavtalen, og utgjorde derfor en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2023-551 og FinKN 2024-236.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet støy fra ventilasjonsanlegget og manglende opplysninger om faste utgifter til gass.

Sekretariatet fremholdt følgende om ventilasjonsanlegget:

På den ene siden er det i salgsdokumentasjonen gitt opplysninger som i en viss grad kan trekke i retning av at forholdet var upåregnelig for kjøper. Det vises til tilstandsrapporten hvor ventilasjon (mekanisk avtrekk) fikk TG 1. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 1 er også kjøpers forventninger høye, jf. forskrift til avhendingsloven ("tryggere bolighandel") § 2-23 andre ledd.

Videre bekrefter G. AS at ventilasjonsviften bråker mye, særlig på badet. Han har også redegjort for at monteringen er noe uheldig med tanke på vibrasjoner.

Når det gjelder nødvendig utbedring ser det imidlertid ut til at både han og Bravida mener at problemet kan løses med en regulator, samt at det må monteres ventil på kjøkkenet. Vi forstår også kjøpers krav dithen at det er manglende regulator som er problemet da kjøper ønsker å nedjustere hastigheten slik at det blir mindre støy.

Selv om G. AS skriver at monteringen er noe uheldig med tanke på vibrasjoner, knytter han imidlertid problemet opp mot manglende regulering (regulator) og manglende ventil på kjøkkenet. Utover dette syns

ventilasjonsviften å fungere tilfredsstillende.

Sekretariatet kan ikke se at ble ikke gitt noen positive opplysninger om at ventilasjonsanlegget hadde regulator i salgsdokumentasjonen. Her er det også snakk om ventilasjon i form av mekanisk avtrekk og det er etter sekretariatets skjønn derfor påregnelig at viften bråker, særlig på høy styrke. G. AS skriver videre at viften bråker mest på badet rommet og her må tålegrensen for viftestøy generelt være høy.

Når det gjelder ventilasjonsviften på kjøkkenet skrev takstmann eksplisitt at det ikke var etablert noen ventilasjonskanal og avtrekk ble ellers vurdert til TG 2.

Etter en konkret vurdering har sekretariatet således kommet til at det ikke er upåregnelig for kjøper at ventilasjonsviften mangler ventilator, herunder at den bråker. Det foreligger ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Slik saken er opplyst for nemnda, vil den bemerke at det er noe uavklart hva som er årsaken til utfordringene kjøper erfarer med ventilasjonsanlegget. Det er ut fra sakens dokumenter også krevende å ta stilling til hvor støyende ventilasjonsanlegget er. Nemnda finner det på bakgrunn av sakens dokumenter ikke sannsynliggjort at eiendommen objektivt sett avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-2.

Hva gjelder de faste kostnadene til gass, er nemnda enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har krav på prisavslag for mangelen knyttet til kostnadene til gass, jf. avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda er etter en skjønnsmessig vurdering enig i at prisavslaget passende kan settes til kr 30 000, slik også sekretariatet konkluderte med etter en sammenligning med tidligere nemndspraksis. Det er ved utmålingen sett hen til kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).