

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-651

10.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved varmepumpe – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 2014 ble solgt for kr 9,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.8.22. Det ble gitt TG 1 for varmesentral (varmepumpe), og opplyst at boligen hadde god standard. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved varmepumpen. Kjøper reklamerte over forholdet, og anførte at det forelå en mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var dokumentert noe avvik, og at de dokumenterte kostnadene uansett måtte anses som påregnelig vedlikehold. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 172 021.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig sentralt på Østlandet oppført i 2014.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Boligen har en god planløsning, og fremstår med god standard (...).

(...)

Varmepumpe er plassert i tekniskrom. Boligen er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer samt gulvvarme i baderommene. Automatsikringer i sikringsskap i sikringsskapene.

(...)

Varmesentral – TG 1

Varmepumpe er plassert i tekniskrom ved boligens inngangsparti/carport.

Vannbåren varme – TG 1

Boligen er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 2018. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført kontroll av el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe).

Boligen ble solgt for kr 9 400 000 ved kjøpekontrakt signert 31.8.22 og overtatt av kjøper den 1.10.22.

Kjøper reklamerte over feil ved varmepumpe per telefon 18.11.22.

I servicerapport fra H. AS datert den 18.11.22 fremgikk det at det i henhold til parameterne til varmepumpen var synlig at kjølemodulen ikke fungerte som den skulle. Det ble konkludert med at

kjølesystemet hadde en lekkasje.

Kjøper har lagt frem et prisestimat for ny varmepumpe på kr 172 021 inkl. mva. I tillegg ville det komme kostnader for fjerning og installering av ny pumpe, og det ble opplyst om en timepris på kr 1 125 inkl. mva.

Foretaket innhentet en befaringsrapport fra takstmann E. etter besiktigelse 28.2.23:

Ved undertegnades befarings var trykket på anlegget fint, det var ingen feilmeldinger eller tegn på Feil på anlegget.

Det var begrenset behov for oppvarming på aktuelle tidspunkt, varmepumpen ble derfor tvangskjørt i testmodus i ca. 15 min. Den produserte godt med varme og ingen feilmeldinger dukket opp.

Undertegnede kontrollerte filteret som sitter på veksler (varmeavgiver) til ventilasjonen, dette var ganske skittent.

Dersom filteret er tett eller skittent, vil ikke varmeavgivelsen være tilstrekkelig, noe som kan føre til at varmepumpen får feilmelding. Det er derfor viktig å kontrollere og rengjøre filteret jevnlig.

Det antas at varmepumpen er fra boligens byggeår 2014, altså er den ca. 9 år gammel. Det er ikke unormalt at det oppstår behov for vedlikehold og utskifting av komponenter på slik anlegg når det nærmer seg en levetid på 10 år. Anlegget har vært servet/kontrollert jevnlig siden installasjonen. Ingen feil eller behov for utbedring av varmepumpen er registrert.

(...)

Videre er det avdekket lekkasje på kondensavløp fra varmepumpen langs utvendig vegg. Mest sannsynlig skyldes dette utettheter i skjøt på rør som følge av at dette ikke er koblet korrekt sammen eller at det er feil på pakning.

(...)

Bilde 9 – er tatt av nye eier på vinterstid. Bilde viser lekkasje og omfattende isdannelse.

På vinterstid generer varmepumpen større mengder kondensvann. Det er viktig at dette ledes bort fra bygget slik at det ikke oppstår skader på tilstøtende konstruksjoner.

Ingen vesentlige skader er registrert som følge av forholdet.

Avløpet må repareres.

(...)

Bilde 10-viser hvordan filteret var ved undertegnades befarings. Tett filter resulterer i redusert effekt på anlegget, videre kan det medføre til feilmeldinger.

Det ble ikke avdekket noen feil/mangler ved varmepumpen. Det ble vist til at driftsstatusen var normal under befaringsen, og at det ikke ble registrert noen feilmeldinger. Driften fremsto som god under tvangskjøring, og det ble påpekt at det normalt ville være påregnelig med vedlikehold og utskiftninger på anlegg som var ca. 10 år gamle.

Kjøper innhentet deretter ny vurdering fra H. AS datert 18.10.23:

Etter feilsøking på din Nibe F750 avtrekkspumpe, ble det funnet at ekspansjonsventil er gåen som sitter i kjølemodulen. Ved bytte av denne vil det foreligge en kostnad på rundt 11.000,- - 15.000,-. Anbefalingen vi kan gi i forhold til problemer kunde har hatt med denne pumpen over lengre tid, er å bytte hele kjølemodulen. Kostnaden for ny kjølemodul ligger på ca 80.000,- pluss jobb. En varmepumpe av denne typen har en forventet levetid på 15 – 20 år. Vår erfaring med installasjon og vedlikehold av tilsvarende eller lignende produkter gir oss ingen grunn til å regne med en slik defekt pga normal slitasje etter den perioden varmepumpen har vært i drift, som er ca 7 år. Det utføres service på pumpen hvert år, så det er ingenting som taler for at pumpen ikke skal holde lenger enn dette.

Det kan også legges til at det er funnet lekkasje av gass i pumpen, som medfører fukt fra sikkerhetsventil som lekker på gulv som igjen må dreneres bort fra teknisk rom.

Pr i dag går pumpa i nødløsning, altså alt via elektrisitet. Dette er absolutt ikke slik pumpen skal jobbe.

Vurderingen fra H. AS ble fremlagt for takstmann E., som uttalte:

Det ble ikke registrert feil eller feilmeldinger på varmepumpen ved min befaring. Utskifting av komponenter som ekspansjonsventil etc., anses som påregnelig vedlikehold. Jeg registrerer at det ikke er funnet eller registrert feil på kjølemodul osv., men at H. AS allikevel anbefaler å bytte ut en fungerende komponent til en kostnad på kr. 80-100.000. Anbefalingen fra H. fremstår som ufagmessig rådgivning. (...) Dersom det er en så stor gasslekkasje på varmepumpen at det genererer fukt som må dreneres bort, vil ikke varmepumpen fungere i det hele tatt.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selskapet innhentet selgers kommentar, som forklarte at de ikke er kjent med det påreklamerte forholdet. De forklarer at de ikke har skrudd på eller av varmen direkte på pumpen, men hatt den på samme temperatur hele tiden, og regulert varmen med å skru opp/ned radiatorene på rommene.

Selger opplevde ved ett tilfelle at det kom is ut av dreneringsrøret, og det skjedde da de ikke hadde på radiatoren på teknisk rom da det var veldig kaldt ute. De fikk da beskjed fra varmepumpeservice at så lenge de skrudde på varme, så ville isen forsvinne. Det gjorde selger, og de opplevde ikke problemer i ettertid.

Kjøper har forklart at varmepumpen nå gikk på nødløsning, som ville si at den ble driftet på strøm. Dette hadde medført høyere strømgeregninger for kjøper enn de ville hatt dersom varmepumpen fungerte som normalt. Kjøper forklarte videre at varmepumpen fungerte når det ikke var så veldig kaldt ute, men så fort det ble minusgrader ute så sluknet hele maskinen. Takstmannen var på befaring da det ikke var så kaldt og varmepumpen fungerte som normalt, men at den sluttet å funke noen dager etter.

Kjøper har i e-post av 20.12.23 også forklart at H. AS hadde vært på service, hvor det ble avdekket gasslekkasje på pumpen. Kjøper forklarte at gass ble fylt på tidlig om morgenen, men at ved slutten av arbeidsdagen så var mer enn halvparten av gassen borte. Kjøper har forklart at takstmannen kun sjekket displayskjermen, og det ble foretatt en sjekk på 15 minutter.

Kjøper har vedlagt bilder av feilmeldinger som kom opp når varmepumpen stoppet.

Kjøper har anført det foreligger en mangel som en følge av feil ved varmepumpen. Det var avdekket gasslekkasje og defekt ekspansjonsventil som satt i kjølemodulen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene.

Forsikringsforetaket har avvist samtlige anførsler fra kjøper. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen som ga grunnlag for hverken prisavslag eller erstatning. Foretaket har vist til at det ikke var dokumentert avvik ved varmepumpen, og viste til rapporten fra takstmann E. Det ble avdekket lekkasje på kondensavløp fra varmepumpen, med en utbedringskostnad på kr 5 625. Forholdet utgjorde ikke en mangel etter avhl. § 3-2, og det ble vist til at anleggets alder tilsa at det ville være behov for vedlikehold og utskifting av komponenter. Det forelå heller ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det verken forelå mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det var ikke holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, og det fremsto ikke upåregnelig med kostnader til varmepumpen på bakgrunn av alder. Hva gjaldt kostnader til drenering av avløpsrøret viste sekretariatet til at disse ikke oversteg egenandelen iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 første ledd eller 3-7. Sekretariatet mener det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det fremstår etter sekretariatets vurdering heller ikke upåregnelig med kostnader til varmepumpen på bakgrunn av alder.

Nemnda viser til at kjøper i etterkant av sekretariatets uttalelse har kommet med ytterligere opplysninger i saken. Prisestimatet for utbedring av kondensavløpet er oppgitt til kr 5 625 inkl. mva. Det springende punktet er om kjøper har sannsynliggjort ytterligere feil ved varmepumpen utover dette. I så fall vil terskelen i avhl. § 3-2 første ledd lett være overskredet – gitt at varmepumpen i denne saken ble gitt TG 1 uten merknader.

H. AS anbefalte i sin første rapport 18.11.22 full utskiftning av anlegget. Takstmann E. imøtegjikk dette i sin befaringsrapport 28.2.23. I lys av dette vurderte H. anlegget på nytt den 18.10.23 og uttalte dette:

Etter feilsøking på din Nibe F750 avtrekkspumpe, ble det funnet at ekspansjonsventil er gåen som sitter i kjølemodulen. Ved bytte av denne vil det foreligge en kostnad på rundt 11.000 - 15.000.

Uttalelsen ble forelagt takstmann E. som viste til at *"utskiftning av komponenter som ekspansjonsventil etc. anses som påregnelig vedlikehold"*.

Slik saken ligger an, mener nemnda at kjøper har sannsynliggjort behov for utskiftning av ekspansjonsventil i tillegg til utbedring av kondensavløp. Dersom lavest mulig anslag legges til grunn, utgjør dette kr 16 625. Nemnda er enig med foretaket i at kjøpers forventningsvurdering må ta utgangspunkt i et varmeanlegg fra 2014 med alminnelig behov for vedlikehold. Anlegget ble imidlertid gitt TG 1 uten anmerkninger, og kjøper har i etterkant av sekretariatets vurdering beskrevet hvordan avvikene innebærer at anlegget ikke fungerer når det blir kaldt. Selv om sannsynliggjort utbedringskostnad – kr 16 625 – ikke er spesielt høy, har nemnda under tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Med fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd blir prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd dermed kr 6 625.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).