

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-661

12.7.2024

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

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

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

En enebolig oppført i 2014 ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.22. Ved salget ble det opplyst om vannbårent varmeanlegg, som driftet varmtvannstank og gulvvarme. I tilstandsrapporten fikk vannbåren varme og varmtvannstank TG 1. I april 2024 merket kjøper at boligen var kaldere enn normalt, og at varmen ikke fungerte lengre, før de senere mistet tilgang på varmtvann. Det viste seg at varmepumpen hadde skader som medførte at det vannbårne systemet ikke fungerte. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, og at det forelå en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at skaden som oppsto på varmepumpen var en følge av alder og forventet normal slitasje, og at det ikke var dokumentert at skaden oppsto i selgers eiertid. Partene var i tillegg uenige om hvilke utbedringskostnader som skulle legges til grunn. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 87 125, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 2013/14.

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

Boligen holder en svært god standard og har en praktisk planløsning.

(...)

OPPVARMING

Vannbåren varme i hele boligen foruten teknisk rom. Varmekabler på bad.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Vannbåren varme – TG 1

Vannbåren gulvvarme i hele boligen foruten i teknisk-rom ihht opplysning fra eier.

Rør plassert i skap i teknisk rom.

(...)

Varmtvannstank – TG 1

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

Vannvolum på 500 liter.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bodd i boligen siden 2013. Selger krysset av "Ja, kun av faglært" på spørsmål om kjennskap til arbeid på el-anlegg eller andre installasjoner (oljetank, sentralfyr, ventilasjon), og oppga:

Beskrivelse: "Jevnlig service på anlegget."

Arbeid utført av: "(rørleggerbedrift A.)"

Boligen ble solgt for kr 6,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.11.22, og overtatt av kjøper den 1.12.22.

Kjøper oppdaget i april at boligen var kaldere enn normalt, og at gulvvarmen på badet sluttet å fungere. Nærmere undersøkelser viste at varmen ikke fungerte på øvrige rom heller. Kjøper tok da kontakt med selger, og ble anbefalt å se om systemet stabiliserte seg etter en varmeperiode eller prøve å bytte batteri på termostaten. Den 28.4.23 mistet kjøper tilgang på varmtvann, og det ble da konkludert med at varmtvannsberederen var defekt etter samtaler med elektriker og leverandøren.

Kjøper tok også kontakt med rørleggerbedrift A. for videre undersøkelser av varmeanlegget. De gjennomførte to befaringer, den 2.5.23 og 6.5.23. Rørleggerbedrift A. ga følgende konklusjon:

Etter dialog med Energy Save, konkluderer vi med lekkasje på kuldemedium. I felleskap med Energy Save blir vi enige om at det mest fornuftige er utskifting av hele varmepumpe anlegget på grunn av anleggets alder og at feilsøking kan gå lang tid, er kostbart, og det er ikke sikkert at lekkasje kan utbedres som fører til at anlegget må skiftes uansett.

Med bakgrunn i de ovennevnte forholdene ble det reklamert 26.5.23. Kjøper innhentet tre pristilbud for å utbedre feilen. Et pristilbud gjaldt reparasjon av varmepumpen på kr 19 125 fra rørleggerbedrift S., der det ble tatt følgende forbehold:

Varmepumpen har tidligere hatt en større lekkasje på fordampere vi kan derfor ikke garantere at den vil fungere tilfredsstillende etter reparasjonen.

Det ble også fremlagt to tilbud for utskifting av varmepumpen på kr 218 644 fra rørleggerbedrift A. og kr 94 300 fra rørleggerbedrift S.

Det ble fremlagt rapport fra rørleggerbedrift A., som beskrev de to gjennomførte befaringene i mai 2023:

02.05.2023

Jeg utførte først en normal service for å forsikre meg om at vannet sirkulerte slik det skulle og at varmeanleggets generelle tilstand var i orden. Anlegget startes opp igjen og jeg får varme på kuldemedium siden. Elektriker kontaktes da elektriske tilskudds elementer ikke har slått inn. Jeg bemerker meg lavt trykk på kuldemediums manometer i varmepumpe mens den er i drift.

06.05.2023

Feilmeld F3 vises i styrepanel varmepumpe er ikke i drift, verken varme eller varmt vann er tilbake.

Elektriker ordner varmt vanns element slik at kunde får varmt vann tilbake. Etter dialog med Energy Save, konkluderer vi med lekkasje på kuldemedium. I felleskap med Energy Save blir vi enige om at det mest fornuftige er utskifting av hele varmepumpe anlegget på grunn av anleggets alder og at feilsøking kan gå lang tid, er kostbart, og det er ikke sikkert at lekkasje kan utbedres som fører til at anlegget må skiftes uansett.

Det ble også fremlagt fagkyndig vurdering og anbefaling fra rørleggerbedrift S. av 28.6.23:

Termostat og overhetnings sikring til varmt vann (tappevann) er defekt, varmepumpe gir ikke varme pga for lite kuldemedie i varmepumpe som følge av lekkasje i varmepumpe. Har utført visuell kontroll av pumpen og funnet olje fra lekkasje i kobling til trykkmanometer oppdaget samtidig at pumpen har hatt en større lekkasje

tidligere da nederste gassrør på fordampner. Var koblet ut. Dette røret har da antakelig blitt ødelagt av is pga eventuell defekt varmekabel i kondens brett og eller i kombinasjon av lite kuldemedie som fører til at varmepumpen ikke avrimer som Den skal og det da blir mer og mer is på den og til slutt ødelegger det nederste gassrøret i fordampner. På grunn av at pumpen tidligere har mest sannsynlig hatt en stor lekkasje så kan kompressor være Skadet og ved reparasjon av dagens lekkasje er det ikke sikkert at pumpen vil virke tilfredsstillende. Min anbefaling er å bytte ut varmepumpe pga alder og tidligere lekkasje.

Selger har forklart at de ikke var kjent med en tidligere lekkasje på varmepumpen. De hadde service på hele anlegget og en reparasjon i 2020 på varmepumpen. Varmepumpen hadde fungert helt fint frem til og etter salget.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I salgsprospektet ble vannbåren varme trukket frem som et av høydepunktene ved boligen, og i tilstandsrapporten var varmeanlegget gitt TG 1. Luft-til-vann varmepumper ble generelt regnet for å ha en levetid på 20 år ifølge ulike aktører i bransjen, og mangelen var derfor ikke påregnelig ut ifra alder. Selger hadde også tilbakeholdt opplysninger ved salget, ved å ikke opplyse om tidligere lekkasje, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 87 125, samt forsinkelsesrenter fra 27.12.23.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Det var ikke dokumentert at varmeanlegget ikke fungerte og at anlegget hadde en lekkasje fra selgers eiertid som ikke var utbedret. Det var heller ikke dokumentert at årsaken til avviket ved varmepumpen stammet fra selgers eiertid. Dette var et tilfelle av normal slitasje som kjøper måtte regne med, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det var ikke gitt mangelfulle opplysninger som kunne ha virket inn på avtalen, jf. § 3-7. Selger hadde ikke opplysningsplikt om en service/periodisk kontroll av varmeanlegget ca. 2 år tilbake i tid.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, men at prisavslaget måtte utmåles i tråd med den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til varmepumpen/det vannbårne varmesystemet i boligen. I vurderingen heter det:

Boligen er bygget 2013, og det fremkommer ikke opplysninger om varmeanleggets alder i salgsopplysningene. Det legges dermed til grunn at varmeanlegget er fra boligens byggeår, jf. bl.a. FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839.

I salgsopplysningene fremkommer det ingen negative opplysninger om varmepumpen eller andre komponenter i det som utgjør det vannbårne varmesystemet. De ulike komponentene i varmeanlegget har fått tilstandsgrad 1 og det er gitt en generell beskrivelse av komponenten. Det foreligger ingen konkrete opplysninger knyttet til alder eller gjenværende brukstid. Det er heller ikke gitt negative opplysninger i selgers egenerklæringsskjema, kun at det er gjennomført jevnlig service på anlegget av fagkyndige.

Boligens alder tilsier isolert sett at det må forventes noe vedlikehold som følge av alders- og bruksslitasje, jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85. Etter en samlet vurdering av de ovennevnte opplysningene anser sekretariatet at det ikke var påregnelig med utbedringstiltak av et slikt omfang som nå er avdekket så kort tid etter overtakelsen. Sekretariatet legger her avgjørende vekt på at varmeanlegget ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at det ble opplyst at det var utført jevnlig service på varmeanlegget av fagkyndige. Kjøper fikk ingen indikasjoner på at varmeanlegget hadde et så omfattende utbedringsbehov. Nemnda har i flere saker lagt stor vekt på at bygningsdelen er gitt TG 1, selv når bygningsdelen har høy alder, se for eksempel FinKN 2023-601, FinKN 2023-155 og FinKN 2022-1004.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at de ulike delene av boligens varmeanlegg, herunder varmtvannstanken, var gitt TG 1 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Det var heller ikke gitt noen risikoopplysninger knyttet til de relevante bygningsdelene, og nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke var påregnelig med et utbedringsbehov som påvist kort tid etter overtakelse. Det er ikke anført noe i foretakets brev av 3.6.24 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det er uenighet mellom partene om det er nødvendig å bytte ut varmepumpen eller om det er tilstrekkelig med reparasjon av den eksisterende varmepumpen.

I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerk:

Flertallet viser til at sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Kjøper har innhentet 3 ulike pristilbud fra 2 ulike aktører, rørleggerbedrift S. og rørleggerbedrift A. Det ene tilbudet omfatter kun reparasjon av varmepumpen, mens de to andre tilbudene omfatter utskiftning av varmepumpen.

I tilbudet om reparasjon fra rørleggerbedrift S. er det tatt et forbehold om at varmepumpen tidligere har hatt en større lekkasje på fordampere og de kan derfor ikke garantere at den vil fungere tilfredsstillende etter reparasjonen. Det samme ble bemerkt ved andre befaring av rørleggerbedrift A., de har i dialog med Energy Save (opprinnelig leverandør av anlegget) blitt enige i at det er mest fornuftig med utskiftning av varmepumpeanlegget, på grunn av anleggets alder og at feilsøking kan ta lang tid og er kostbart, og det ikke er sikkert at lekkasje kan utbedres som medfører til at anlegget må skiftes uansett.

Kjøper valgte i september 2023 å skifte ut varmepumpeanlegget, de valgte da det billigste pristilbudet, og kostnaden for utskiftningen kom på kr 97 125. Dette beløpet danner grunnlaget for kjøpers krav om prisavslag.

Sekretariatet må imidlertid ta stilling til saken slik den er dokumentert. Foretaket har ikke innhentet ytterligere dokumentasjon, men har anført at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for nødvendigheten av utbytting av varmepumpe. Som det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis skal den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Som nevnt i FinKN 2016-293 har verken sekretariatet eller nemnda kompetanse til å vurdere om en metode gir et akseptabelt resultat, og kjøperen har bevisbyrden for at foretakets utbedringsmetode ikke er forsvarlig.

Sekretariatet anser ikke at det foreligger grunnlag for å vike fra praksis, og legger til grunn at reparasjon anses som forsvarlig utbedringsmetode. Da kjøper ikke har forsøkt reparasjon, er det vanskelig å legge til grunn at denne utbedringen ikke ville fungere, og dermed ikke kan anses som forsvarlig. Selv om fagkyndige har "anbefalt" en annen løsning, eller ikke kan "garantere" for at reparasjon ville fungert, kan det heller ikke ses bort ifra at en slik reparasjon ville ført til en tilfredsstillende utbedring.

Flertallet er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er – slik flertallet ser det – ikke sannsynliggjort av kjøper at reparasjon ikke er en forsvarlig utbedringsmetode i dette tilfellet, selv om det er forståelig at kjøper finner det mer betryggende med utskifting av varmepumpen.

Etter en samlet vurdering er flertallet kommet til at prisavslaget settes til kr 19 125, i henhold til pristilbudet på reparasjon, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2. Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Mindretallet – Iversen – bemerk:

Mindretallet har kommet til samme resultat som flertallet i mangelsvurderingen, men er av den mening at det er dokumentert at lokal utbedring ikke vil gi et tilfredsstillende resultat.

Som det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis skal den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale. Mindretallet har kommet til at det er sannsynliggjort at lokal utbedring av varmepumpen ikke er tilstrekkelig.

I denne vurderingen har mindretallet lagt vekt på uttalelsen fra rørleggerbedrift S. som har tatt et forbehold om at varmepumpen tidligere har hatt en større lekkasje på fordamperen, og de kan derfor ikke garantere at den vil fungere tilfredsstillende etter reparasjonen. Det samme ble bemerket ved andre befaring av rørleggerbedrift A. Denne aktøren hadde hatt dialog med Energy Save AS, som opprinnelig leverte anlegget.

Foretaket har ikke innhentet ytterligere dokumentasjon, men har kun anført at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon for nødvendigheten av utbytting av varmepumpe.

Et prisavslag må inkludere et fradrag for økt standard ved at den gamle varmepumpen byttes ut med en ny. Siden jeg er i mindretall, utmåles det ikke et konkret prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).