

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-852

23.9.2024

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

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

Feil ved ventilasjon – TG 1 – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, og 4-19.

Et rekkehus oppført i 1996 ble solgt for "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.21. I salgsprospektet ble det opplyst om bad fra 2019 og kjøkken fra 2014. Bad, kjøkken og ventilasjon ble vurdert til TG 1. I egenerklæringsskjema oppga selger å ikke ha kjennskap til feil ved våtrom eller arbeid utført på ventilasjonen. Ifølge kjøper, ble det opplyst på visning om nytt ventilasjonsanlegg, men dette ble bestridt av selger. Etter budaksept oppdaget selger at det kom inn vann fra kjøkkenventilator, og selger byttet denne før overtakelsen som fant sted 25.8.21. Kjøper reklamerte 5.12.22 over feil ved ventilasjonsanlegget som hadde ledet til mugg/fuktighet på badet. Kjøper anførte i hovedsak at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kravet, og viste til at selger ikke hadde opplysningsplikt om forhold som hadde inntruffet etter budaksept, og at det i alle tilfeller var reklamert for sent. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 78 813.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et enderekkehus oppført i 1996.

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

Rekkehuset går over to plan og har en innholdsrik planløsning. I 1. etasje finner du flislagt entré med behagelig gulvvarme, 2 flotte bad fra 2019, tv-rom/ garderoberom og tre soverom. ... Kjøkkenet er fra 2014 med plass til spisestue og flere integrerte hvitevarer.

I forbindelse med salget ble det innhentet tilstandsrapport, hvor bad, kjøkken og ventilasjon ble vurdert til TG 1. Takstmannen opplyste at det ikke var avdekket forhold som tilsa at det var problemer med fukt på baderommene, og videre om mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2019, og krysset "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrommene, herunder soppskader. Selger opplyste ikke om kontroll eller arbeid utført på ventilasjon.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.21.

Kjøper har opplyst at selger i forbindelse med visningen informerte både megler og kjøper at ventilasjonsanlegget var skiftet ut med et nytt. Foretaket har anført at det ikke ble opplyst om forholdet på visning, men først etter budaksept. I forbindelse med utvask av boligen skal det ha kommet vann inn i kjøkkenventilatoren, og kjøkkenventilatoren ble av den grunn byttet av selger dagen før overtakelse.

Boligen ble overtatt av kjøper den 25.8.21, uten anmerkninger i overtakelsesprotokollen.

Den 5.12.22 reklamerte kjøper over følgende forhold:

problem ved utlufting/ventilator i bolig - mye kondens

Kjøper har opplyst følgende om hvordan forholdet ble avdekket:

En stund etter overtakelse oppdaget kjøper misfarging på badet som etter all sannsynlighet så ut til å være mugg/fuktighet.

(...)

Videre er det slik at det ikke er unaturlig å oppdage kondens over tid, som kan ha kommet gradvis grunnet sviktende ventilasjonsanlegg som kan ha hatt en delvis funksjon til tross for den ufagmessige utførelsen. Reklamasjonen ble fremsatt umiddelbart etter at kjøper forstod at det forelå et kondensproblem som kunne utgjøre et potensielt krav mot selger.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra B. Byggklima AS datert 18.1.23:

Eksisterende avtrekkvifte som betjener kjøkkenhette og baderomene er fjernet og det er innstallert en ny modell med integrert motor som ikke ventilerer baderommene.

Avtrekks slange fra bad er skadet innenfor vegg. Her burde det ha vart fast spirorør. Hele veien fra baderom. Ja syns overskapet bør demonteres og veggen åpnes slik at vi får skjøte på et fast rør.

Rør ut fra hette er aluminium slange hele veien opp til yttertak, trolig er det lekkasje da slange er teipet i vegg liv. Denne kanalen er ikke godkjent da det er brannkrav EI15 på avtrekk fra kjøkken. Det betyr at det må være brannisolert spiro hele veien opp til tak.

Kjøkken rør/Avkast fra hette er ført i alu slange uten brannisolering

Befaring 18.01.2023 og utarbeidelse av rapport - Kr. 1 200,- eks. mva.

Installasjon av ny avtrekkvifte i skap - Kr. 11 100,- eks. mva.

Installasjon av ny kjøkkenhette med vifte styring - Kr. 8 000,- eks. mva.

Skjøting av eksisterende slange i vegg til fast rør - Kr. 2 500,- eks. mva.

Utskifting av eks avkast slange til fast Spiro opp til yttertak - Kr. 12 000,- eks. mva.

Brannisolering 40mm avkast kanal - Kr. 3 800,- eks. mva.

NB Bygningsmessige arbeider > hulltaking i vegg/himling og demontering av overskap i kjøkken er ikke medregnet i våre priser.

Det ble fremlagt bilde av ventilasjonsanlegget, og bilde av naboens anlegg til sammenligning.

Kjøper innhentet et tilbud fra A. Bygg for utbedring på kr 75 813.

Foretaket har forklart følgende om selgers arbeid:

Selger har i forbindelse med reklamasjonen opplyst at de ikke er kjent med forholdet det reklameres over. Selger har videre opplyst at det kom vann inn i kjøkkenventilatoren etter (..) bud aksept i forbindelse med utvask av boligen, og at denne da ble byttet ut før overtakelse.

(...)

For det første ønsker selskapet å bemerke at ventilasjonsrørene til badet ble fjernet når selger byttet viften.

(...)

Selskapet ønsker også å bemerke at det ikke er utført arbeid på ventilasjonsanlegget i sin helhet, det er kun byttet vifte.

Kjøper har anført at avvik ved ventilasjonen utgjorde en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger hadde skiftet ventilasjonsanlegg uten å opplyse om dette, og arbeidet fremsto ufagmessig. Det var videre gitt uriktig tilstandsgrad i tilstandsrapporten. Kjøper har videre bestridt at det ble reklamert for sent iht. avhl. § 4-19, og vist til at kjøper ikke hadde noen forutsetning til å forstå om et ventilasjonsanlegg var gjort fagmessig eller ikke. Det var ikke unaturlig å oppdage kondens over

tid, som kunne ha kommet gradvis grunnet sviktende ventilasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 78 813, jf. avhl. § 4-12.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper har tapt eventuelle krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Kjøpers forklaring tilsa at forholdet ble oppdaget innen kort tid etter overtakelsen. Foretaket bemerket også at kjøper ble opplyst om bytte av ventilasjonsvifte på overtakelsen, og ble vist hva som ble utført i forbindelse med utbedringen. Løsningen var lett synlig for kjøper ettersom viften var plassert i kjøkkenskapet. Selgers opplysningsplikt skulle vurderes på tidspunktet for budaksept, og omfattet dermed ikke forhold selger ble kjent med i etterkant av avtaletidspunktet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Et eventuelt mangelskrav etter avhl. § 3-1 som en følge av selgers arbeider i tidsrommet mellom budaksept og overtakelsen, var falt bort som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved ventilasjonen og kondens på badet i boligen oppført i 1996.

Foretaket har prinsipalt anført at kjøper har reklamert for sent over feil ved ventilasjonsanlegget og kondens på badet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet kom til at reklamasjonen var fremsatt for sent og fremholdt følgende om dette:

Vi forstår det slik at kjøper allerede på overtakelsestidspunktet ble kjent med at selger hadde skiftet kjøkkenventilator. Partene fremstår riktignok noe uenige i hvor mye informasjon kjøper fikk på dette tidspunktet, men sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at dette ikke er avgjørende i saken.

Selv for det tilfellet selger ikke opplyste konkret om ufaglært arbeid eller omfanget av det, finner sekretariatet at kjøper på et tidligere tidspunkt burde ha avdekket den synlige tilstanden på rørene over ventilatoren inne i kjøkkenskapet. Videre forstår vi saken slik at selger ved sitt arbeid fjernet ventilasjonen på baderommet i sin helhet. Sekretariatet er i et slikt tilfelle enige med foretaket at det er vanskelig å se for seg at kondensproblematikken har forverret seg over tid, eller først kommet til syne en lengre tid etter overtakelsen.

Riktignok kan det stilles spørsmål ved om misfarging på baderommet først har oppstått over tid, men sekretariatet finner at selve kondensproblematikken i all hovedsak må ha vært tilsvarende fra tidspunktet kjøper overtok boligen. Det vises til at kjøper nettopp reklamerte over "mye kondens", og ikke misfarging på baderommet.

Videre ble det opplyst at ventilasjon, baderom og kjøkken var vurdert til TG 1, og takstmannen informerte at det ikke var tegn til fuktproblematikk ved hans befaring. I lys av opplysninger om at selger hadde skiftet ventilator, finner sekretariatet at kjøper hadde grunn til å reagere på et tidligere tidspunkt når det viste seg å være mye kondens på badet. Dette strider altså med opplysningsbildet ved salget, som etter sekretariatets oppfatning ga kjøper større oppfordring til å reagere på at det kunne foreligge avvik ved selgers arbeid. Dette særlig i lys av anleggets synlige tilstand.

Riktignok finner sekretariatet at kjøper må tilkjennes noe tid før kjøper avdekket og forstod sammenhengen mellom kondensproblematikk på badet og selgers arbeid på kjøkkenventilatoren, men sekretariatet finner i alle tilfeller at 15 måneder må anses å være for lang tid. Kjøper har selv anført at man i lys av anleggets synlige tilstand ikke trenger lang tid for å forstå at selger har visst om grove feil ved ventilasjonsanlegget, og sekretariatet finner at også kjøper burde ha reagert på et tidligere tidspunkt, alle omstendighetene tatt i betraktning.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Det er etter dette spørsmål om avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er forhold som taler for at selger må anses å ha vært uaktsom i sin utbedring av forholdene, men nemnda kan ikke se at selger forsøkte å skjule arbeidene som var utført på ventilasjonskanalene over kjøkkenventilatoren. Etter en konkret vurdering er nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger har opptrådt på en slik klanderverdig måte at unntaket i avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Nemnda er altså kommet til at kjøper har tappt eventuelle krav tilknyttet mangler ved ventilasjonsanlegget som oppsto mellom budaksept og overtakelsestidspunktet, som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19.

Hva gjelder øvrige anførte mangelfulle forhold ved ventilasjonsanlegget (slangens oppbygging og manglende brannisolering innenfor vegg), legger nemnda til grunn at disse forholdene forelå allerede på tidspunktet for avtaleinngåelsen og at de ikke skyldes arbeider utført av selger etter budaksept.

Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til avvik ved ventilasjonsanlegget innenfor vegg før salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er ikke dokumentert at selger eller takstmannen måtte avdekke eller forstå at ventilasjonen var bygget i strid med dagjeldende krav, og det vises i denne forbindelse til at kjøper heller ikke i nemndsansmodningen har imøtegått foretakets anførsel om at de aktuelle brannkravene ikke gjaldt på tidspunktet ventilasjonsanlegget ble etablert. Uansett kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke avvik fra brannkravene, jf. avhl. § 3-7. I lys av den faktiske situasjonen og tilgjengelige opplysninger på avtaletidspunktet, kan nemnda heller ikke se at det ble gitt uriktige opplysninger om ventilasjonsanlegget ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Etter dette er nemnda enig med sekretariatet i at eventuelle avvik ved ventilasjonsanlegget på avtaletidspunktet må anses som skjulte feil, som vurderes etter avhl. § 3-9 andre punktum. De totale kostnadene for alle avvikene tilsvarer 1,7 % av kjøpesummen. Nemnda kan etter en skjønnsmessig helhetsvurdering ikke se at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, selv om avviket kvalitativt sett må anses upåregnelig.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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