

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-887

2.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – ildsted/peis – ikke egnet som oppvarmingskilde – avhl. §§ 3-2 og 3-8.

En enebolig fra 2011 ble solgt for kr 12,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.9.22. Boligen ble solgt med ildsted i stuen som ble omtalt som *"et smykke i rommet"* som bidro til den ekstra lune atmosfæren. Videre ble det opplyst om at boligen hadde varmekabler i alle rom. Pipe og ildsted ble vurdert til TG 1. Det ble imidlertid presisert at det ved opptenning ville være nødvendig å åpne et vindu for bedre trekk, og at dette var normalt i nyere boliger med ventilasjonsanlegg. Boligens ventilasjonsanlegg ble ellers vurdert til TG 1. Selger hadde i egenerklæringen svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til problemer med ildstedet. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over at ildstedet ikke fungerte tilfredsstillende som oppvarmingskilde. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger ved salget, og at forholdet var upåregnelig for kjøper. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at peisen fungerte slik den skulle, og at kjøper ikke kunne ha forventninger om at peisen var en sentral oppvarmingskilde i boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 153 018, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ildsted/peis, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestfold. Byggeåret er 2011.

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

(...) ildsted som står som et smykke i rommet.

Enebolig på ett plan og frittliggende dobbel garasje, oppført i 2011 i henhold til teknisk forskrift 2010. Eier har dokumentasjon og FDV perm. Boligen fremstår å være i god stand og pent holdt.

(...)

Oppvarming

Varmekabler i alle gulv med romtermostater, som kan styres via skjerm på teknisk rom. Ildsted i stue.

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 28.05.2015, ingen avvik ble avdekket. Siste feiebesøk var 05.03.2018.

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Det var inntatt bilder av boligen i prospektet, blant annet bilder av peisen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Pipe og ildsted - TG 1

Boligen har isolert stålpipeline og peis med glassdører. Ved opptenning må et vindu settes opp for bedre tilluft/trekk. Vanlig på hus fra denne tiden med ventilasjonsanlegg. Feiertilsyn i november 2015, uten anmerkninger for feil.

(...)

Ventilasjon - TG 1

Det er balansert ventilasjon.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2011. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært feil på ildsted ble det krysset av for "nei".

Boligen ble solgt for kr 12,5 mill. ved kjøpekontrakt signert den 13.9.22 og overtatt av kjøper den 25.11.22.

Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper på problemer med peis og ventilasjonsanlegget. Kjøper har bl.a. innhentet dokumentasjon fra V. AS, takstfirma R., og E. Malerfirma.

V. AS oppga følgende i sitt befaringsnotat med påfølgende pristilbud:

Problemet var røykutslag ved fyring i vinter.

Det er montert en Vision line P40 som romdeler mellom 2 stuer.

Vision line peisene kan ikke monteres i hus med ventilasjonsanlegg da disse går under kategori åpen peis. Dørene er egentlig glass gnistfanger. Det er også et ildsted som ikke er beregnet på oppvarming, fordi det er isolert så godt at man kan bygge dem med tre stendere og gipsplater. Hele peisen må derfor rives, og bygges opp med et ildsted som er laget for å kunne brukes i et moderne hus med ventilasjonsanlegg. Det må også legges eget rør til forbrenningsluft fra yttervegg

Utbedringskostnadene for montering av ny peis ble angitt til kr 122 148. Videre har kjøper innhentet et pristilbud fra E. Malerfirma på kr 57 875.

Takstfirma R. oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Ft kommer til å skifte ut peisinnsatsen. Da de har fått høre at dette er en dårlig peis.

Noe lukt i boligen, men tror dette blir borte

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper viste til at forventningene var at peisen måtte kunne brukes som egen oppvarmingskilde. Det ble videre anført at peisen var i strid med TEK 10 § 15-1, og kjøper har vist til at *"ildsted skal ha mulighet for regulering og energieffektiv drift"*. Kjøper har videre vist til at peisen ble gitt TG 1 slik at alle avvik var upåregnelige. Kjøper mente også at peisens manglende oppvarmingsevne medførte at det var gitt uriktige opplysninger.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 153 018, samt forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen kjøpsrettslig mangel. Foretaket har vist til at peisen fungerte, og at det ikke var dokumentert noen faktiske avvik. Foretaket har videre vist til at det ble opplyst om at nyere boliger kunne ha problemer med dårlig trekk slik at det måtte luftes ved opptenning. Foretaket har videre vist til at kjøper ikke kunne forvente at peisen skulle være en sentral oppvarmingskilde, jf. avhl. § 3-2. Foretaket mente at markedsføringen var korrekt da boligen hovedsakelig ble oppvarmet ved elektrisitet, og at peisen i tillegg til noe varmeavgivelse hovedsakelig var ment for det visuelle inntrykket av boligen, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 og tiltrer begrunnelsen på dette punktet.

Derimot har nemnda vært noe mer i tvil om hvorvidt det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det springende punktet er om kjøper i alminnelighet kunne forvente en peis som kan fyres med ved og være en slik varmekilde som kjøper har anført. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

På den ene siden ble det gitt opplysninger som kan trekke i retning av at forholdet var upåregnelig for kjøper. I salgsprospektet ble ildstedet positivt markedsført som et "smykke i rommet". Videre ble ildstedet nevnt under boligens oppvarmingskilder og takstmann vurderte ildstedet til TG 1. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 1, er kjøpers berettigede forventninger høye, jf. forskrift til avhendingsloven ("tryggere bolighandel") § 2-23 andre ledd. Se også nemndas begrunnelse i FinKN 2023-601 og FinKN 2020-395.

På den andre siden kan vi ikke se at begrepsbruken om at ildstedet er et "smykke i rommet" beskriver noe annet enn at peisen er estetisk pen. Dette sier ingenting om peisens faktiske egenskaper som oppvarmingskilde. Det er videre kjøper som har bevisbyrden for sitt krav og vi kan ikke se at dette ildstedet ikke fungerer slik det skal. Det forutsettes at peisen avgir noe varme selv om vi har forstått det slik at denne modellen ikke er av den mest energieffektive typen. Vi bemerker ellers at det ved siste feiertilsyn ikke ble avdekket noen avvik. Det at kjøper ønsker seg en energieffektiv peis er ikke en berettiget forventning som kan utledes av kjøpsavtalen. Det at ildstedet nevnes under boligens oppvarmingskilder får heller ikke avgjørende betydning. Det er på det rene at boligen hovedsakelig varmes opp av elektrisitet i form av gulvarme i alle rom, inkludert stuen hvor peisen står plassert. Sekretariatet kan heller ikke se at kjøper ble lovet at boligen hadde en særlig god energikarakter hvor det forutsettes oppvarmingskilder i tillegg til strøm.

I nyere boliger er det en kjensgjerning at fyring kan være problematisk med tanke på dårlig trekk slik at det er nødvendig med lufting. Vi vil særlig fremheve at det ble opplyst om følgende i tilstandsrapporten:

"Ved opptenning må et vindu settes opp for bedre tilluft/trekk. Vanlig på hus fra denne tiden med ventilasjonsanlegg".

I lys av denne konkrete risikoopplysningen, er vi av den oppfatning at behov for lufting også når det er fyr i peisen langt på vei må sies å ligge innenfor kjøpers risiko.

Sekretariatet kan avslutningsvis ikke se at kjøpers påstand om brudd på TEK 10 er forankret i noen konkret bestemmelse. Sett i lys av ovennevnte finner vi det uansett av mindre betydning.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Det legges særlig vekt på at salgsoppgaven utelukkende fremhevet peisens estetikk, mens andre kilder i stuen ble konkret nevnt som varmekildene. Det synes ikke å være noe feil med peisen, og risikoen for at akkurat denne modellen ikke var i samsvar med kjøpers preferanse om å bruke den som en sentral varmekilde må påhvile kjøper. Ettersom det heller ikke er bestridt at peisen rent faktisk avgir en viss varme, finner nemnda at det ikke kan anses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).