

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-246

6.3.2025

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

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

Manglende tilkobling til fjernvarme – uriktige felleskostnader? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En tomannsbolig fra 1988 ble solgt for kr 4,155 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.22. I boligens salgsprospekt var det opplyst at felleskostnadene var kr 5 427 pr. mnd., og inkluderte bl.a. "Energi/fyring". Videre var det opplyst at øvrige kostnader ved boligen utover felleskostnadene bl.a. inkluderte "Kostnader for fjernvarmeforbruk". Etter overtakelsen oppdaget kjøper at fyring/energi ikke var inkludert i felleskostnadene, samt at boligen ikke var tilkoblet fjernvarme. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige for kjøper, og at selger ga uriktige og mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt opplysninger om de påberopte forholdene forut for salget. Nemnda kom til at manglende fjernvarme utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 332 092, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktige opplysninger om tilkobling til fjernvarme, og inkludert fyring/energi i felleskostnader, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig oppført i 1988.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende:

Boligen er oppvarmet peis med innsats i stue samt varmekabler i entre, kjøkken, bad og wc.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende under overskriften "Økonomi":

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 427

Felleskostnader inkluderer

FELLESKOSTNADER PR. MND KR.5 427 ,-

Herav:

Drift og vedlikehold

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/ fyring

TV-anlegg/ bredbånd

Andre driftskostnader

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/ vedtak tatt på vegne av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter, renter m.m.) som borettslaget er ansvarlig for.

Styret informerer om at det ikke kommer noe økning i fellesgjeld eller felleskostnader, med mindre rentene øker betraktelig.

I salgsprospektet ble det bl.a. under overskriften "Diverse" opplyst om følgende:

***OBOS:**

- Kjøper er forpliktet til å bli medlem av OBOS før overtakelse av bolig (kr 500,- pr. person).

***Øvrige kostnader ved boligen utover felleskostnader - Kostnader vil variere etter familiesammensetning, leverandør og forbruk:**

- Kostnader for fjernvarmeforbruk.

- Kostnader for strømforbruk.

- Eventuell lading av elbil ved etablering av lader: Kostnad i henhold til forbruk. Konferer med styret for mer info.

- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av villasentralene, og må selv dekke de kostnadene som påløper i forbindelse med vedlikehold.

I salgsprospektet ble det bl.a. under overskriften "Oppvarming" opplyst om følgende:

Nåværende eier informerer at strømgregningen er lavere i år kontra fjoråret, ettersom vinduer er byttet ut og isolasjonen i fasade og delvis på loftet er utbyttet.

Boligen er oppvarmet peis med innsats i stue samt varmekabler i entre, kjøkken, bad og wc.

Videre fremgikk følgende under overskriften "Om borettslaget":

- Borettslaget består av 59 andelsboliger.

(...)

- Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum.

- Vedlikehold av fjernvarmesentralen inne i det enkelte hus. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av villasentralene, og må selv dekke de kostnadene som påløper i forbindelse med vedlikehold etc.

(...)

Fjernvarme:

Borettslaget får levert fjernvarme fra Fortum.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det bl.a. at selger kjøpte boligen i 2020. Selger opplyste å ikke ha kjennskap til utført arbeid/kontroll på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon).

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at boligen ble oppvarmet av peis med innsats i stue samt varmekabler i entre, kjøkken, bad og wc. Tilstandsrapporten inneholdt et eget punkt om boligens varmesentral, og bygningsdelen ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"):

Villasentral for fjernvarme er plassert inne i entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegg med irr. Undertegnede har hovedsakelig ikke spisskompetanse for kontroll på fjernvarmeanlegg.

Tiltak

- Tiltak:

I den forbindelse anbefales det at anlegget blir kontrollert av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og komponentene tilknyttet til anlegget.

I tilstandsrapporten ble varmekablene i boligen tilstandsvurdert under punktet om el-anlegg, og det fremgikk at punktet ble gitt "lys" TG 2. Pipe og ildsted ble også gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten, og det ble bl.a. opplyst at det burde foretas nærmere undersøkelser av pipeløp, samt at lokale utbedringer var påregnelig.

Boligen ble solgt for kr 4,155 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.10.22, og overtatt av kjøper den 1.2.23.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at fyring ikke var inkludert i felleskostnadene og at fjernvarmeanlegget i boligen var frakoblet og fjernet. Kjøper fremsatte reklamasjon 9.3.23.

Det ble fremlagt tidligere salgsoppgave hvor det fremgikk at fyring ikke var inkludert i felleskostnadene samt at borettslaget fikk levert fjernvarme, men at radiatorene i boligen var fjernet.

I korrespondanse mellom kjøper og Hafslund ble det omtalt hvilket forbruk som ville vært inkludert dersom boligen hadde vært tilkoblet fjernvarmeanlegget. Det ble også fremlagt oversikt fra Statistisk Sentralbyrå for priser for bl.a. fjernvarme og strøm.

Det ble fremlagt pristilbud datert 3.5.24 fra rørleggerfirma T. for etablering av nytt varmeanlegg med radiatorer på kr 162 092 inkl. mva., og pristilbud av 16.5.24 fra rørleggerfirma K. for installasjon av radiatorer på kr 194 599 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger i sin kommentar til reklamasjonene opplyst at boligen hadde opplegg for fjernvarme, men at dette anlegget hadde vært frakoblet hele deres eiertid.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det var upåregnelig for kjøper at boligen manglet fjernvarmesentral og fjernvarmeanlegg. Kjøper har videre anført at det var tilbakeholdt opplysninger, og har bl.a. vist til at selger eller selgers medhjelpere ved salget ikke opplyste at anlegget for fjernvarme var koblet fra eller at kostnader for energi/fyring ikke var inkludert i felleskostnadene, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at det ble gitt uriktige opplysninger ved salget ettersom det ikke ble opplyst at boligen ikke var tilkoblet fjernvarmeanlegg, samt at energi/fyringskostnader ikke var inkludert i felleskostnadene, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 332 092, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har avvist mangelsansvar i saken. Foretaket har bl.a. vist til avhl. § 3-10 første ledd, og anført at kjøper var kjent med at boligen ikke ble varmet opp med fjernvarme og at det ved salget ble opplyst at kostnader til fjernvarmeforbruk ikke var inkludert i felleskostnadene ved boligen. Foretaket har videre bl.a. vist til at boligen ikke var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2, samt bl.a. til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt når det gjelder påberopt opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har subsidiært anført at kjøpers krav om prisavslag var for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Når det gjaldt om kostnadene til energi/fyring var inkludert i felleskostnadene, kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Når det gjaldt tilkobling til fjernvarme, kom sekretariatet til at det forelå mangel

etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet opplysninger ved kjøpet om hva som var omfattet av fellesutgiftene, herunder om boligen er tilknyttet fjernvarme. Boligen er oppført i 1988.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det etter en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, ikke er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om hva som er omfattet av fellesutgiftene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, men at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 i og med at boligen ikke er tilknyttet fjernvarme. I sekretariatets drøftelse heter det:

Det ble i salgsprospektet under overskriften "Økonomi" opplyst om at energi/fyring var inkludert i boligens felleskostnader. Det fremgikk videre i salgsprospektet under overskriften "Oppvarming" bl.a. at boligen ble oppvarmet med peis samt varmekabler i entre, kjøkken, bad og wc. Under overskriften "Om borettslaget" i salgsprospektet fremgikk det at borettslaget fikk levert fjernvarme fra Fortum. Det fremgikk, slik vi oppfatter prospektet, under samme punkt at vedlikehold av fjernvarmesentralene skjedde inne i det enkelte hus, og at andelseier var ansvarlig for vedlikehold av villasentralene, og selv måtte dekke de kostnadene som påløp i forbindelse med vedlikehold etc. Det fremgikk videre av salgsprospektet under overskriften "Diverse" bl.a. at kostnader til fjernvarmeforbruk og kostnader for strømforbruk tilhørte øvrige kostnader ved boligen utover felleskostnader, og det fremgikk også her at andelseier var ansvarlig for vedlikehold av villasentralene, og selv måtte dekke de kostnadene som påløp i forbindelse med vedlikehold.

Tilstandsrapporten inneholdt et eget punkt om boligens varmesentral, og bygningsdelen ble gitt "lys" tilstandsgrad 2 (TG 2), en tilstandsgrad som varslet om funn av vesentlige avvik som ikke krevde umiddelbare tiltak. Som tiltak ble det anbefalt at anlegget ble kontrollert av autorisert rørlegger for vurdering av gjenværende levetid på anlegget og komponentene tilknyttet til anlegget. I tilstandsrapporten ble varmekablene i boligen tilstandsvurdert under punktet om el-anlegg, og punktet ble gitt "lys" TG 2.

Som det fremgår over, ble det gitt til dels motstridende opplysninger i salgsdokumentene om hvordan boligen ble varmet opp, og om hvordan kostnader til energi/fyring ble dekket – av selger selv eller som en del av boligens felleskostnader.

Det fremgikk som nevnt over i salgsprospektet at borettslaget fikk levert fjernvarme fra Fortum, og at andelseier selv var ansvarlig for vedlikehold av det som omtales som villasentralene tilknyttet fjernvarmen inne i den enkelte bolig. Det fremgikk videre at kostnader for fjernvarmeforbruk tilhørte øvrige kostnader ved boligen utover felleskostnader. Disse opplysningene, sammenholdt med at takstmann tilstandsvurderte boligens varmesentral i tilstandsrapporten, uten at det så langt sekretariatet kan se fremgikk at denne ikke var tilkoblet, trekker i retning av at det var upåregnelig for kjøper at boligen ikke var tilkoblet fjernvarme. I motsatt retning trekker bl.a. at det fremgikk av salgsdokumentene at boligen ble oppvarmet med peis og varmekabler, og at det ikke var radiatorer i boligen.

Når det gjelder kjøpers forventning til at boligens kostnader til energi/fyring var inkludert i felleskostnadene, vurderer sekretariatet at de tilsynelatende uriktige opplysningene om dette under punktet i salgsprospektet om "Økonomi" i tilstrekkelig grad ble korrigert i det øvrige opplysningsbildet. Det fremgikk eksplisitt under punktet "Diverse" i salgsprospektet, at utgifter til fjernvarme/strømforbruk ikke var inkludert i felleskostnadene, og vi kan ikke se at den ene opplysningen hadde en mer sentral plassering i salgsprospektet enn den andre. Vi kan av samme grunn ikke se at det foreligger grunnlag for å komme til opplysningssvikt på dette punktet. Se til sammenligning FinKN 2017-085 og FinKN 2018-004.

Vi har vært noe i tvil i denne saken, men har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen kommet til at det foreligger en mangel ved boligen ved at den ikke var tilkoblet fjernvarme, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse for begge de anførte mangelsforholdene. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Foretaket har på sin side ikke kommet tilbake til saken. Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 fordi boligen ikke er tilknyttet fjernvarmeanlegg, men at det ikke er grunnlag for mangelsansvar ut over dette.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12, for mangelen etter avhl. § 3-2 grunnet at boligen ikke er tilknyttet fjernvarmeanlegg. I likhet med sekretariatet, finner nemnda at prisavslaget bør utmåles etter avhl. § 4-12 første ledd. Det må da foretas en skønnsmessig beregning av boligens verdireduksjon som følge av mangelen, herunder tas høyde for at kjøper ved et senere salg må opplyse om at boligen ikke er tilknyttet fjernvarme. Etter en konkret vurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter 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), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).