

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-312

26.3.2025

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

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

Avvik ved pipe og ventilasjon – økte kommunale avgifter – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig fra 1969 ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.23. I salgsprospektet ble det opplyst om kommunale avgifter på kr 27 880 i 2022, men at «det må tas høyde for at eiendomsskatten blir høyere». Videre sto det at boligen holdt «en gjennomgående god standard» og at den var jevnlig oppgradert «med bl.a. skifte av drenering, tak og kledning». I tilstandsrapporten ble pipe/ildsted og VVS gitt TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved pipe, kondensproblematikk, og økte kommunale avgifter. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle/uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at avvik ved pipe og ventilasjon utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 286 670, samt forsinkelsesrenter fra 5.2.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av økte kommunale avgifter, mangelfull ventilasjon/kondens, og avvik ved pipe, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1969.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2002. Boligen ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.6.23, og overtatt av kjøper den 13.7.23. Kjøper reklamerte over forholdene 24.8.23.

I det følgende omhandles forholdene hver for seg.

1. Kommunale avgifter.

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. følgende om de kommunale avgiftene:

Kommunale avgifter

Kr 27 880

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene består av eiendomsskatt, renovasjonsgebyr, vann- og avløpsgebyr samt gebyr for feietjenester. Kommunale avgifter fordeles på 4 terminer pr. år og utgjorde kr. 6 970,- for 4. termin 2022 - Oppgitt totalbeløp er utregnet ut ifra dette tallet. Kommunale avgifter og gebyrer kan variere fra en termin til en annen.

Kommunale avgifter år

2022

Det ble også bl.a. gitt følgende opplysninger om eiendomsskatt:

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Skattetakst, takst for kommunal eiendomsskatt:

Skattetakst (NOK): 5 566 000,-

Antall bunnfradrag: 1

Skattegrunnlag (NOK): 3 346 200,-

NB: Kommunen har nylig omtakstert alle boligeiendommer i kommunen. Og det må tas høyde for at eiendomsskatten blir høyere fra 2023.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at kommunale utgifter i 2023 utgjorde kr 36 708.

Kjøper har fremlagt e-postkorrespondanse mellom kjøper og kommunen fra januar 2024. Kjøper ba i korrespondansen om å få bekreftet fra kommunen når selger ble informert om økningen i de kommunale avgiftene. I e-post av 29.1.24 oppga kommunen bl.a. følgende:

Årlig eiendomsskatt gikk fra kr 10.707,- til kr 7249,-. Arealet som danner grunnlag for avgift vann/avløp økte fra 96 kvm til 175 kvm, samtidig som satsene økte fra kr 32,03 til 38,06 for vann og fra kr 40,3 til kr 49,08.

Årlig vann og avløps avgift økte fra kr 8679,6 til kr 19519,36.

Informasjon om endring av arealgrunnlaget ble sendt til hjemmelshaverne 15.12.2022, vedlagt følger kopi av informasjonsbrev.

Kjøper har fremlagt et udatert skriv fra kommunen, med gjennomgang av arealgrunnlag for vann- og/eller avløpsgebyr. Brevet var ikke adressert til selger, det fremgikk heller ikke eksplisitt hvilken betydning økningen ville ha for den aktuelle boligen.

Kjøper har også fremlagt e-post fra kommunen av 31.1.25, hvor det bl.a. fremgikk at prisjusteringer alltid skjedde ved årsskiftet, og at endringer ble synlige på faktura ila. første kvartal.

Foretaket har bestridt at selger kjente til forholdet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 140 670.

2. Avvik ved ventilasjon

I salgsprospektet fremgikk bl.a. følgende:

Boligen holder en gjennomgående god standard med lyse- og moderne vegg- og gulvflater. Huset har jevnlig blitt oppgradert med bl.a skifte av drenering, tak og kledning.

Boligens ventilasjon ble tilstandsvurdert under punktet VVS i tilstandsrapporten, og punktet ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning innebærer vesentlige avvik. Det fremgikk at boligen hadde naturlig ventilasjon. Takkonstruksjon ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, en tilstandsgrad som iht. tilstandsrapportens innledning innebærer mindre eller moderate avvik. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var tegn til kondens på takstoler. Yttervegger/fasader på fasaden mot nord og sør ble gitt TG 1. Det ble ikke registrert punkterte glass i boligens vinduer.

Etter overtakelsen avdekket kjøper kondensproblematikk i boligen.

Det ble fremlagt rapport datert 24.9.23 fra takstmann V. Når det gjaldt avvik ved ventileringen, fremgikk følgende i rapporten:

Konsekvensen av mangelfull ventilering av stue og kaldtloftet har med overveiende sannsynlighet, ført til kondensering i denne delen av boligen. Kondens har ført til kondensstriper i himlingen og på vegg inne på stue. Utviklingen av kondens har med overveiende sannsynlighet pågått siden ventiler på stue og kaldtloftet.

Dette underbygges med at det ikke er tilsvarende striper eller tegn til kondens på motsatt side av boligen, der ventiler ikke er blokkert. Fukt i lukkede konstruksjoner gir økt risiko lukt, mugg og råteskader, noe som i ytterste konsekvens kan føre til allergiske reaksjoner og andre helseskader.

For kjøper har mangelfull ventilerings, en kostnadskonsekvens som vil tilkomme for utbedring av forholdet.

Kostnader til utbedring av forholdet ble estimert til kr 78 000 inkl. mva.

3. Avvik ved pipe

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen hadde elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedovn. Vedovnen var fotografert i salgsprospektet, med følgende bildetekst:

Her er det også etablert peisovn som gir god varme i den kalde årstiden.

I tilstandsrapporten ble piper/ildsteder gitt TG 2. Det fremgikk bl.a. at det ikke var påvist avvik som ikke var lukket/utbedret, men det fremgikk også at det ikke var fremlagt rapport fra brann/feiervesen. Det ble opplyst at gjennomsnittlig levealder for piper var 20-60 år, og det ble gitt følgende totalvurdering av bygningsdelen:

Teglpipa fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet. Ildsted ble ikke funksjonstestet. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

I selgers egenerklæringsskjema opplyste selger ikke å ha kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipa, eksempelvis fyringsforbud eller lignende.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved pipen i forbindelse med oppussing av stuen. Det fremgikk følgende i rapporten fra takstmann V.:

Kjøper skulle åpne opp og avdekke pipa på 3 sider i forbindelse med oppussing av stuen.

Da registreres et lappverk av lecablokker og brunsvidd sponplate mot pipa. Kjøper tok deretter kontakt med Trøndelag Brann og redning. De kom på befaring og registrerte lekkasjer og sviskader på treverket mot pipa. Dette førte til fyringsforbud, inntil pipa ble skiftet, eller rehabilitert.

På befaringsdagen registreres svimerker på baksiden av sponplate som kjøper hadde revet, samt på reisverket som ligger mot pipa.

Det er stablet lecablokker, på begge sider av pipa og synlig sot i området over røykrøret fra ovn til pipa.

(...)

Konsekvensen av feil og mangler på pipa er fare for brann, der personer og eiendom kan bli skadet. I tillegg vil dette medføre redusert bokomfort, da det ikke blir mulig å benytte vedovn som oppvarming.

Etter fyringsforbudet er alternativene å rive pipa og erstatte med ny, eller rehabilitere med rør. Dette for å få tilbake muligheten til å benytte seg av vedfyring som varmekilde. Utførte arbeider rundt pipa er ikke fagmessig utført og kunne ha ført til brann i boligen dersom forholdet ikke hadde blitt avdekket.

Utbedringskostnader ble i rapporten estimert til kr 68 000 inkl. mva.

Det ble fremlagt vedtak av 7.9.23 om fyringsforbud fra brannvesenet.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 når det gjaldt avvik ved kommunale avgifter, ventilasjon, samt pipe. Kjøper har særlig vist til at kjøper ikke kunne forvente økning i de kommunale avgiftene, samt at opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen gjorde de påberopte forholdene ved ventilasjon og pipe upåregnelige for kjøper. Kjøper har videre vist til at det foreligger opplysningssvikt når det gjaldt kommunale avgifter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 286 670, samt krav om forsinkelsesrente fra 5.2.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at boligen var i samsvar med det kjøper kunne forvente ut fra opplysningsbildet ved salget, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har videre bl.a. vist til at det ikke var holdepunkter for at selgers uvitenhet om økte kommunale avgifter var grovt uaktsom og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Foretaket har også vist til at det fremkom i salgsoppgaven at de kommunale avgiftene som det ble opplyst om gjaldt 2022. Subsidiært har foretaket anført at prisavslaget var for høyt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at økte kommunale avgifter ikke utgjorde en mangel etter hverken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, og viste til at det i tilstrekkelig grad var opplyst at størrelsen på de kommunale avgiftene var usikre og kunne øke. Når det gjaldt ventilasjon og avvik ved pipe, kom sekretariatet til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste bl.a. til at ventilasjon ble gitt TG 1, og at avvikene ved pipa fremsto langt mer alvorlige enn det som ble opplyst ved salget, jf. bl.a. FinKN 2024-889.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for avviket ved ventilasjon og pipe. Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningssvikt om de kommunale avgiftene, kom sekretariatet til at det ikke forelå mangel. Det ble vist til følgende:

Slik saken fremstår for oss, var de opplysningene som fremgikk av salgsprospektet om boligens kommunale avgifter i 2022 objektivt sett riktige, og det ble, slik vi vurderer det, i tilstrekkelig grad opplyst til kjøper at tallene gjaldt 2022. Det fremgikk videre av salgsprospektet at kommunale avgifter og gebyrer kunne variere fra en termin til en annen. Det fremgikk videre av salgsprospektet at det måtte tas høyde for at eiendomsskatten ble høyere fra 2023. Slik vi oppfatter de fremlagte dokumentene, var det en endret beregning av avgifter til vann og avløp som medførte økningen i kommunale avgifter tilknyttet boligen fra 2022 til 2023, og ikke økt eiendomsskatt. Kjøper fikk imidlertid, slik vi oppfatter det, tilstrekkelig varsel i salgsdokumentene om at størrelsen på de kommunale avgiftene var usikre, og at de kunne øke.

Kjøper har i sin nemndsansmodning lagt frem en uttalelse fra kommunen som opplyser om at prisjusteringer alltid skjer ved årsskiftet. Kjøper har derfor anført at de kommunale avgiftene burde vært opplyst om av selger forut for salget.

Nemnda har kommet til samme resultat som sekretariatet, og kan i det alt vesentlige tiltre ovennevnte begrunnelse. Det foreligger ikke objektivt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8 i saken, og vurderingen etter avhl. § 3-7 må bl.a. bedømmes ut fra at kjøper faktisk fikk opplysninger om at «det må tas høyde for at eiendomsskatten blir høyere fra 2023». Det må uansett anses påregnelig at kommunale skatter/avgifter øker fra ett år til et annet. For nemnda er det derfor uansett et åpent spørsmål om innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 kan anses oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag for avviket ved ventilasjon og pipe har sekretariatet uttalt følgende:

Slik saken er opplyst, og i mangel av andre holdepunkter, legger sekretariatet til grunn at utbedringskostnadene tilknyttet ventilasjon og pipe utgjør kr 146 000 inkl. mva., jf. rapporten fra takstmann V. Det må slik vi vurderer det gjøres et standardhevingssfradrag ved utmålingen av prisavslag for pipen sett i lys av at kjøpers forventning ut fra opplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen.

Vi har under tvil kommet til at utbedring tilknyttet ventilasjonen er å anse som en lokal utbedring, og det gjøres derfor ikke noe fradrag i denne posten, jf. bl.a. LG-2022-86193. Sekretariatet har kommet til at samlet prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 inkl. mva. etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 19.2.25, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets utmåling. Prisavslaget settes derfor til kr 100 000 inkludert egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).