

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-358

8.4.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Ikke-godkjente fasadeendringer – feil ved varmepumpe (TG 1) – megleransvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1932 ble solgt for 5 mill. i november 2022. Ved salget var det opplyst at eiendommen hadde et moderniseringsbehov, men at huset var jevnlig vedlikeholdt med bl.a. ny varmepumpe. I tilstandsrapporten var varmesentral vurdert til TG 1. Videre fremgikk det av salgsdokumentene at det ikke forelå ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Selger krysset "nei" i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til endring eller utbygging siden oppføring. Etter overtakelsen avdekket kjøper at eiendommens fasade var endret etter byggeåret, og at dette ikke var godkjent av kommunen. Kjøper oppdaget også feil ved varmepumpen, bl.a. at den var ustabil og laget støy ved bruk. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og viste særlig til at eiendomsmegleren skulle ha avdekket at det var foretatt endringer av fasaden uten at dette var godkjent av kommunen. Kjøper anførte videre at forholdene var upåregnelige for kjøper. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke forelå et åpenbart misforhold mellom boligens faktiske og godkjente tilstand, og følgelig heller ikke kunne legges til grunn at megler måtte kjenne til at fasadeendringen ikke var godkjent. Nemnda kom til at feil ved varmepumpe utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 97 023, samt forsinkelsesrente fra 20.3.24.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ikke-godkjent fasadeendring og feil ved varmepumpe, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1932.

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

Moderniseringsbehov - Ærverdig og sentral enebolig over 4 plan m/integrert garasje.

(...)

Huset har opprinnelige kvaliteter, er jevnlig vedlikeholdt med nytt sikringsskap, ny sentralvarme luft-til-vann og varmepumpe.

(...)

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det foreligger godkjenning fra X Helseråd.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Varmesentral - TG1

Luft til luft varmepumpe.

Innedel i stue

(...)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha overtatt boligen i 2005, men at selger ikke hadde bodd i boligen de siste 12 månedene. Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om eiendommen hadde blitt endret eller utbygget etter opprinnelig byggeår. Det ble gitt følgende tilleggskommentar i skjemaet:

Huset er bygget av min farfar i 1932.

Mine foreldre overtok huset i 1956, og vi bodde der i hele min oppvekst.

Jeg har selv ikke bodd i huset siden 1972

Min far døde i 1999, og min mor ble boende der alene til jeg overtok huset i 2005.

Boligen ble solgt for kr 5 mill. ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 14.3.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var gjort endringer på eiendommens fasade siden byggeåret. Kjøper har utarbeidet en oversikt, der opprinnelige byggetegninger ble sammenliknet med hvordan fasaden fremsto i dag, og påpekte bl.a. at det var satt inn noen større vinduer, og oppført en mur.

Det ble fremlagt e-post fra ansvarlig megler ved salget som oversendte "meglerpakka" som ble mottatt ved salgsforberedelsene, hvor bl.a. originaltegningene for huset inngikk. Tegningene var ikke inntatt i salgsprospektet.

Kjøper har opplyst at fasadeendringen ikke var godkjent av kommunen, og har fremlagt et pristilbud fra firma B. på kr 48 654 for arbeid tilknyttet søknad om godkjennelse av fasadeendringen. I tillegg har kjøper opplyst om søknadsgebyr på kr 13 100. Kjøper avdekket også feil ved varmepumpe etter overtakelse. Kjøper har opplyst at den fungerte svært dårlig, grunnet ustabilitet og vingling ved bruk, noe som også førte til støy. Det ble fremlagt en uttalelse fra firma M. etter besiktigelse av varmepumpen:

Kunde henvendte seg til oss i april 2023 med at varmepumpen bråker.

Ved inspeksjon ble det lagt merke til at varmepumpen var fylt med mye støv, filteret var fullt av støv i den grad at støvet kom inn i varmepumpens indre deler.

Det var tydelig at viften laget denne støy, men med så mye støv i pumpen var det vanskelig å vite hva problemet var på det tidspunktet.

Kunden ble foreslått en full service før den kan repareres.

Men ingen service eller reparasjon ble bestilt av kunden etter det.

I september 2023 ba kunden om et tilbud for service og reparasjon av varmepumpen.

Ved inspeksjon denne gangen ser jeg at kunden har rensset mye av støvet fra filteret og andre deler.

Det var veldig tydelig at når varemepump er på viften i innendørsenheten som trekker luften vinger opp og ned, men når den er statisk viften er tett, sikker og godt holdt på plass .

Det antyder for meg at aksel til viften er bøyd, så den gnider mot evaporator når den kjører i høy hastighet.

Men det er vanskelig for meg å svare på hvorfor støyen forsvinner etter 2 timers.

Løsningen er å pumpe tilbake gassen inn i utendørsenheten, demontere innendørsenheten for å få tilgang til viften og skifte viften.

Men vi er ikke sikre på at vi kan finne reservedelen som passer til denne modellen, og reparasjonskostnadene (inkludert kostnadene for deler) vil overstige kostnadene for innendørsenheten.

Det er lurt å bytte hele innedelen, men vi kan heller ikke love at vi finner den passende innedelen.

I så fall er det best å bytte ut hele varmepumpen.

I e-post fra firma M. ble det anbefalt at varmepumpen skiftes ut:

Jeg har sjekket med leverandøren min. Vi kunne ikke finne en innendørsenhet som passer til varmepumpen. Jeg kan prøve å reparere. Men kan ikke gi deg et bindende tilbud. Jeg er skeptisk så kan ikke love at vi kan fikse det heller. Det blir i så fall timepris. Hvis du vil kan jeg gi deg et pristilbud på ny varmepumpe med tilsvarende spesifikasjoner.

Firma M. ga et pristilbud for ny varmepumpe på kr 35 269, inkludert både ny "innedel" og "utedel", slik at hele varmepumpesystemet ble skiftet ut.

Foretaket har fremlagt uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Hei, varmepumpen fungerte fint på befaring. Ingen avvik da.

Vedrørende tegninger, så hadde ikke jeg disse og skrev derfor i rapporten: Byggemeldte og godkjente tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

Kjøper har anført at manglende godkjenning av fasadeendringene utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har i hovedsak fremholdt at eiendomsmegleren ga mangelfulle opplysninger, og har vist til meglers undersøkelses- og opplysningsplikt etter emgll. § 6-7. Det ble vist til at megler hadde tilgang til tegningene i forkant av salget, ettersom han fikk disse gjennom meglerpakka. Megleren burde derfor både ha avdekket og informert om at det forelå misforhold mellom faktisk og godkjent fasade. Utover dette, har kjøper anført at både fasadeendringen og feil ved varmepumpa var upåregnelig for kjøper, og at selger måtte ha kjent til varmepumpens tilstand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 97 023, samt krav om forsinkelsesrenter fra 20.3.24, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har avvist at fasadeendringene utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til nemndspraksis i tilsvarende saker, og at det avgjørende vurderingsmomentet var om det forelå et "åpenbart misforhold" mellom faktisk og godkjent bruk, noe som ikke var tilfellet i denne saken. Det ble videre opplyst at det manglet brukstillatelse og ferdigattest, og forholdet var dermed heller ikke upåregnelig for kjøper. Videre har foretaket anført at varmepumpen ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at feil ved varmepumpen utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Når det gjaldt fasadeendringene, fant ikke sekretariatet grunnlag for

mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, jf. særlig FinKN 2020-711 og FinKN 2020-753.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder fasadeendringene, fant ikke sekretariatet grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, jf. særlig FinKN 2020-711 og FinKN 2020-753.

Nemnda har etter en samlet helhetsvurdering kommet til samme resultat og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda er enig med sekretariatet i at megler ikke har utvist slik atferd at mangelsansvar er aktuelt, og at det uansett synes klart at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 ikke er oppfylt. Mangel etter avhl. § 3-2 første ledd kan heller ikke ses å foreligge. Det vises her særlig til risikoopplysningene som ble gitt om manglende brukstillatelse/ferdigattest, sammenholdt med fasadeendringenes begrensede art og omfang.

Med hensyn til varmepumpen er nemnda enig med sekretariatet i at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda finner videre, etter en samlet vurdering, at det hefter såpass tvil ved muligheten for en lokal/innvendig utbedring at kjøper bør innrømmes de fulle utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Prisavslaget settes derfor til kr 25 269, som inkluderer fradrag for 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), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).