

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-548

2.6.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Feil energimerking – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-1, 3-2, 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1950 ble solgt for 4 mill., og overtatt av kjøper 13.10.22. Det ble i finn-annonsen og salgsprospektet opplyst at boligen var energimerket i klasse E. Kjøper oppdaget at boligen var vanskelig å varme opp, og avdekket etter en stund at energimerkingen inntatt i salgsoppgaven gjaldt en annen bolig. Ny energiattest viste at boligen var energimerket i klasse G. Kjøper reklamerte til foretaket den 24.1.24, og anførte at forholdet utgjorde et avvik fra avtalen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kjøper hadde reklamerte for sent. Nemndas flertall kom til at det var reklamert innen rimelig tid, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 465 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil energimerking, jf. avhl. § 3-1, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag oppført i 1950.

Det ble både i finn-annonsen og i salgsprospektet opplyst at boligen var energimerket i klasse E. I salgsoppgaven ble det bl.a. opplyst:

Oppvarming

Elektrisk i form av varmekabler på bad og panelovner. Det er montert luft- til luft varmepumpe og vedovn på stua.

Energimerking

Gul, E. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedlagt salgsoppgaven var det inntatt energiattest fra Enova. Det ble informert generelt sett om at energimerket angir boligens energistandard, og at karakteren ville få betydning for hvor energieffektiv boligen var.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at boligen hadde noe eldre vinduer, og disse ble vurdert til TG 2. Yttervegg ble også gitt TG 2, og det ble opplyst at konstruksjonen manglet lufting, og at lufting av kledningen var dårlig. Punktet om varmesentral ble gitt TG 1, og det ble opplyst om varmepumpe i boligen fra 2022.

Boligen ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.9.22, og overtatt av kjøper den 13.10.22.

Kjøper opplevde etter hvert at boligen var vanskelig å varme opp, og avdekket at boligen hadde feil merking i forhold til det som sto i salgsoppgaven. Kjøper reklamerte over forholdet den

25.1.24.

Kjøper rekvirerte deretter en skaderapport befat 6.5.24:

Konsekvens av feil energimerking er kjøpers forventninger til energiforbruk for boligen. Her er det opplyst feil energiklasse og vedlagt energirapport fra en annen bolig.

Dersom kjøperne skal oppgradere boligen tilsvarende opplyst energiklasse, vil det medføre betydelig kostnadskonsekvens.

Ved kjøp av bolig er kostnader vedrørende oppvarming/energiforbruk en vesentlig andel av kostnader ved drift. Energimerkingen er en pekepinn på energiforbruket og utgjør en forventning til bokostnadene.

Ved energimerkeordningen vil utgiftene til oppvarming synliggjøres, og folk vil kunne etterspørre boliger med lavt energiforbruk og lave energitgifter.

Mer effektiv bruk av energi er det beste bidraget til så vel kraftbalansen som til miljøet.

I tråd med EUs direktiv om energieffektivitet i bygninger vil det relativt raskt komme et norsk lovforslag.

Energikarakteren gir en vurdering av husets energibehov i form av antall kilowattimer trenger per kvadratmeter ved normalbruk, fra A, som er best til G, som er svakest.

Undertegnede har energiberegnet boligen, som etter beregningene viser energikarakter G (orange).

Dette er dårligste karakter, samt med nest høyeste nivå fossilt energiforbruk).

Det ble fremlagt energiattest for boligen fra Enova som viste at boligen var energimerket med klasse G.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 465 000, for utskifting av 2 vinduer, isolasjon, vindtetting, utlekting, kledning og omramminger rundt vinduer/dører.

Kjøper har anført at det foreligger et upåregnelig avvik ved boligen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har videre anført at det ble reklamert rettidig jf. avhl. § 4-19, og vist til at kjøper ikke forsto omfanget det første året, og at forholdet først ble avdekket etter gjentatte forsøk på å varme opp boligen. Det ble reklamert til foretaket så fort dette ble endelig bekreftet. Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel, og bl.a. vist til FinKN 2022-251.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 465 000.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav, og har i hovedsak vist til at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper hadde bodd i boligen i 1 år og 3 måneder før forholdet ble oppdaget. Dersom boligen var vanskeligere å varme opp i forhold til hva energimerkingen skulle tilsi, var det naturlig at kjøper burde ha oppdaget dette i løpet av den første vinteren. Dette ble understøttet av at det ifølge historiske værdata på Yr.no var temperaturer helt ned mot -20 grader i desember etter overtakelsen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at forholdet utgjorde et avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Sekretariatet utmålte et prisavslag iht. avhl. § 4-12 første ledd på kr 150 000, jf. FinKN 2022-251 og FinKN 2023-331.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det springende punktet i saken er om kjøpers reklamasjon må anses rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Når sekretariatet har kommet til at det er reklamert rettidig, legges det vekt på at det ikke avdekkes noen synbar svikt ved boligen som tilsa at kjøper burde ha oppdaget avviket tidligere. Foretaket har vist til at vannrøret på kjøkkenet fryser i perioder med 15 kuldegrader, og at kjøper allerede den første vinteren hadde foranledning til å sjekke energimerkingen på Enova. Sekretariatet viser til at vannrør som fryser ikke

automatisk indikerer at boligen er feil energimerket. Både avvikets karakter og omfanget, taler for at kjøper tilkjennes noe tid før avviket og omfanget avdekkes. Det kan ikke forventes at en alminnelig forbruker skal ha inngående kunnskap om energimerking, og de krav som stilles til de ulike karakterene.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerk:

Flertallet har kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om feilmerkingen relativt enkelt kunne vært avdekket, tilsier avvikets spesielle karakter at kjøper i dette tilfellet må innrømmes noe tid før reklamasjonsfristen kan sies å starte. Særlig må dette i gjelde i lys av at det var flere forhold ved boligen som tilsa at kjøper kunne ha begrensede forventninger til oppvarmingen, bl.a. vinduer og yttervegger med TG 2. Det må også tas i betraktning at avviket gjaldt energimerke E (tredje dårligst) vs. energimerke G (dårligst). Flertallet ser ikke bort fra at friststart for reklamasjonen kunne vært bedømt annerledes ved et større avvik, men finner ikke grunnlag for å gå nærmere inn på dette.

Flertallet oppfatter at partene er enige om et prisavslag på kr 150 000 for avviket dersom reklamasjonen først anses rettidig. Dette legges til grunn.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet er kommet til at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Mindretallet viser til at kjøper bodde i boligen 1 år og 3 måneder før forholdet ble oppdaget. Det innebærer at kjøperne bodde i boligen vinteren 2022/2023 og halve vinteren 2023/2024 før de reklamerte. Dersom boligen var vanskeligere å varme opp enn energimerkingen skulle tilsi, burde kjøper oppdaget det allerede første vinteren etter overtakelse. Dette underbygges av fremlagt dokumentasjon fra Yr.no om at det i desember 2022 var lave temperaturer helt ned i -20 grader. Etter mindretallets syn begynte reklamasjonsfristen å løpe vinteren 2022/2023 og reklamasjonen er fremsatt for sent.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).