

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-404

30.6.2017

Protector Forsikring ASA

Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eigedom (avh.l.)

8 år gammel bolig – feil ved sluk – trekk/feil utførelse av vindsperre og isolasjon – avhl. § 3-9 andre punktum.

En halvdel av en tomannsbolig i Modum kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 2.400.000 og overtatt av kjøper 12.10.15. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper utettheter rundt sluket på badet, og opplevde boligen som svært trekkfull. Det ble avdekket at sluket på badet manglet mansjett, men at det enda ikke hadde ført til skader. Det ble innhentet flere takstrapporter, hvor det ble lagt til grunn at boligens generelle utførelse av isolasjon i vegger og tak, og type ventilasjon oppfylte forskriftenes krav, men at viktige detaljer ikke var utført med god håndverksmessig utførelse. Kjøper anførte at forholdene medførte at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at boligen kun var 8 år gammel ved salget, og at kjøper derfor måtte kunne forvente en nærmest feilfri bolig som i alle tilfelle var i tråd med datidens byggeskikk. Selskapet avviste ansvar og viste til at takstrapportene ikke sa noe om i hvilken grad boligen faktisk trakk, og at boligen faktisk tilfredsstilte forskriftskravene til isolasjon. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 200.134, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav på bakgrunn av følgende forhold er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring:

1. Utettheter rundt sluk på bad
2. Håndverksmessige svakheter ved boligens isolasjon

Boligen er oppført i 2007, og ble solgt "som den er" for kr 2.400.000 ved kjøpekontrakt datert 6.10.15. Overtakelsen fant sted 12.10.15.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved badet. I den innhentede befæringsrapporten utarbeidet av takstmann R fremgikk det at badet manglet membran/mansjett til sluket, men at det per i dag ikke hadde ført til skader. Utbedringskostnadene ble anslått til kr 62.000 inkl. mva.

Kjøper opplevde også kort tid etter overtakelsen problemer med trekk, blant annet fra dører, vinduer og knevegger i annen etasje.

I den første rapporten innhentet av kjøpersiden, la takstmann R blant annet følgende til grunn om boligens isolasjon:

Det ser ut til å være noe mangelfullt ved tetting på innsiden og utsiden av vinduer. Samt at dører/vinduer trolig har behov for å gåes over og strammes/justeres.

...

I 2007 når huset ble bygget var det et mindre fokus på slike detaljer rundt tetting av vindsperre mot vinduer og lignende. Byggedetaljblader var tilgjengelig som forklarte hvordan dette skulle gjøres.

...

Hus bygget i 2007 er bygget nokså tette, men gjerne uten ventilasjonsanlegg. Det gjør at inneluften blir temmelig fuktig og man opplever da gjerne at det er krevende å holde varmen i huset. Ventilert bør holdes åpne og det kan eventuelt etableres ekstra ventiler på yttervegg for å få mer sirkulasjon i luften inne.

Utbedringskostnadene knyttet til forholdet ble i denne rapporten anslått til kr 73.625 inkl. mva.

I løpet av høsten 2016 oppdaget kjøper at forholdet var mer omfattende enn antatt i den første rapporten, og en tilleggsrapport utarbeidet av takstmann E ble derfor innhentet. I denne rapporten fremgikk blant annet følgende:

Det registreres mangelfull utførelse av flere detaljer. Forholdet knytter seg til vind- og damptetting, isolering av gjennomføringer og justering av dører og vinduer. Utførelsen at de enkelte punktene skyldes unøyaktighet. I tillegg til dette, mangler det inspeksjonsluke til loft.

Forholdene kan utbedres lokalt knyttet til hvert enkelt område.

...

Boligens generelle utførelse mtp på isolasjon i vegger og tak og type ventilasjon oppfyller forskriftenes krav. Når det gjelder utførelse på viktige detaljer, er disse ikke utført med god håndverksmessig utførelse.

Under følger en oppsummering av avvikene som ble registrert ved boligen.

1. Manglende utførelse av isolering, vind- og damptetting rundt vinduer
2. Manglende utførelse av isolering, vind- og damptetting rundt balkongdør og inngangsdør
3. Trekk og kaldras fra gjennomgang for drager i yttervegg
4. Kalde felter ved svill i overgang støpt ringmurselement og yttervegg av tre
5. Kalde felter og trekk rundt gjennomføring av pipe i himling i 2.etg.
6. Utettheter rundt kottdører
7. Trekk og kuldegjennomgang ved ventilasjonskanal til badrom 1.etg.

Utbedringskostnadene knyttet til isolasjonen ble i denne rapporten oppjustert til kr 107.625 inkl. mva. Det ble også fremlagt fakturaer for takstrapportene på totalt kr 30.509 inkl. mva.

Kjøper anførte at feilene på badet og isolasjonen medførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at boligen kun var 8 år gammel på overtakelsestidspunktet, og at kjøper derfor måtte kunne forvente en nærmest feilfri bolig som i alle tilfelle oppfylte byggeforskriften fra 1997, samt datidens byggeskikk. Det ble videre vist til at den mangelfulle isolasjonen medførte at kjøper pådro seg høye strømutfgifter, og at de totale utbedringskostnadene inkludert takstkostnader, utgjorde 8,33 % av kjøpesummen.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende de totale utbedringskostnadene med tillegg av takstkostnader, totalt kr 200.134 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter fra 19.11.16.

Selskapet anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at takstrapportene ikke viste i hvilken grad boligen faktisk trakk, eller hva en normalt kunne forvente av en bolig fra 2007, samt at boligen faktisk tilfredsstilte forskriftskravene til isolasjon.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum innebærer både et kvantitativt element og et kvalitativt element. Avgjørelsen av om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å forvente treffes etter en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51, og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29.

Ved den kvantitative vurderingen tas det vanligvis utgangspunkt i forholdet mellom de relevante utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er i praksis lagt til grunn at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må utgjøre 5-6 % av kjøpesummen, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51. Vesentlighetskravet kan være oppfylt selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel, men det skal *"mye til"*.

De påberopte utbedringskostnadene i denne saken gjelder to forhold – feilene knyttet til badet og feilene knyttet til isoleringen. Nemnda finner at manglende mansjett til sluket på badet utgjør et kvalitativt avvik fra forventet stand for et bad som var åtte år. Utbedringskostnadene knyttet til badet – oppgitt til kr 62.000 – teller med i vesentlighetsvurderingen.

Når det derimot gjelder spørsmålet om de påberopte utbedringskostnadene i forbindelse med utførelsen av isoleringen i sin helhet er nødvendige, har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet, Tjomsland (leder), Sogn, Skramstad, Olsen, og van der Lagen-Larsen, bemerker at kjøper har fremlagt to takster. I den første taksten, hvor utbedringskostnadene er beregnet til kr 58.900, er konklusjonen slik:

Det ser ut til å være noe mangelfullt ved tetting på innsiden og utsiden av vinduer. Samt at dører/vinduer har behov for å gås over og strammes/justeres.

I den andre taksten hvor kostnadene er beregnet til kr 107.625 er konklusjonen:

Det registreres mangelfull utførelse av flere detaljer. Forholdet knytter seg til vin- og dampetting, isolering av gjennomføringer og justering av dører og vinduer. Utførelsen av de enkelte punktene skyldes unøyaktighet. I tillegg til dette, mangler det inspeksjonsluke til loft. Forholdene kan utbedres lokalt knyttet til hvert enkelt område.

I den andre taksten ble det for øvrig opplyst at hus *"bygget i 2007 er bygget nokså tette, men gjerne uten ventilasjonsanlegg. Det gjør at inneluften blir temmelig fuktig og man opplever da gjerne at det er krevende å holde varmen i huset."*

Oppsummeringsvis forstår flertallet det fremlagte materialet slik at isoleringen er utført forskriftsmessig, men at en rekke detaljer ved arbeidet er svakt håndverksmessig utført. Det er imidlertid ikke forklart hvordan disse svakhetene påvirker bokvaliteten, og heller ikke vist hvor store konsekvenser svakhetene har for utgiftene til oppvarming av boligen. Når dette er situasjonen, er det vanskelig for flertallet å ta stilling til hvor omfattende utbedringsarbeider som her må anses nødvendige.

På denne bakgrunn har flertallet kommet til at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at det er nødvendig å utføre de utbedringsarbeidene som det er redegjort for knyttet til påberopte svakheter ved isoleringen. Når dette er situasjonen er flertallet blitt stående ved at det strenge vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt.

Mindretallet, Sørli og Asak Oftedahl, mener at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet viser til at boligen var 8 år på overtakelsestidspunktet og at boligen var markedsført med høy standard hvor det var lagt vekt på materialvalg og godt håndverk. Det var ikke gitt risikoopplysninger om badet eller isoleringen av boligen. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper feil i form av utettheter rundt sluk på badet og at huset var svært trekkfullt. Det foreligger takstrapporter som konkluderer med trekk, tydelige utettheter og lav temperatur rundt vinduer, dører, bærebjelke, svill, mv. grunnet mangelfull vind- og dampetting. Funnene er basert på både kontroll av trekkforhold, termografering og stikkprøve ved demontering av gerikt som viser at dampspærren ikke er festet mot vindu.

Etter mindretallets syn er det gjennom rapportene sannsynliggjort at isoleringen i huset ikke er fagmessig utført, og at avvikene vil medføre ubehagelig trekk, økte strømutgifter og risiko for fuktskader i konstruksjonen. Avvikene er ikke påregnelige i et hus oppført i 2007, og påvirker både driftsutgiftene og bokvaliteten negativt i tillegg til å medføre skaderisiko. Avvikene må derfor utbedres, og mindretallet legger til grunn at de utbedringer som er beskrevet i takstrapporten fra takstingeniør E er nødvendige.

De samlede utbedringskostnadene for manglende vind- og dampetting samt avvik ved sluk på badet er på ca. kr 180.000, som utgjør 7,5 % av kjøpesummen. Mindretallet legger etter dette til grunn at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente basert på kjøpesummen og forholdene ellers, slik at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).