

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-646

19.9.2018

AmTrust Europe Limited

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

Manglende etterisolering – tvist om utbedringsmetode – utmåling – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig fra 1954 i Lillehammer kommune ble solgt "som den er" for kr 1,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.16. Det ble opplyst om ny utvendig kledning fra 2013, og megler bekreftet overfor kjøper før salget at boligen også var etterisolert i 2013. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at boligen ikke var etterisolert, og anførte at det forelå en mangel. Selskapet erkjente at det var gitt en uriktig opplysning, men anførte at feilen kunne utbedres ved sprøyteisolering til i underkant av kr 34 000. Kjøper fremla flere rapporter som tilsa at etterisolering ikke kunne utbedres fullgodt ved sprøyteisolering, men at veggene måtte lektes ut for å etablere lufting. Nemnda kom etter en konkret vurdering til at selskapets takst ikke kunne legges til grunn, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 33 366 og kr 386 344, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet som en følge av manglende etterisolering, jf. avhl. § 3-8.

Eiendommen er en enebolig oppført i 1954. I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst om følgende:

Bygningsmassen fremstår med en tilnærmet opprinnelig bygningsmessig konstruksjon, dog ytterpanel fra 2013

Det ble ikke gitt opplysninger om boligens isolasjon i salgsdokumentene. Eiendomsmegleren som gjennomførte salget bekreftet at han etter visning opplyste kjøper om at boligen ble etterisolert samtidig som panel ble skiftet i 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.5.16. Overtakelse fant sted den 30.6.16.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at boligen ikke var etterisolert.

Kjøper innhentet pristilbud fra firma HSB for å etterisolere boligen ved å rive eksisterende kledning til kr 386 344 inkl. mva.

Selskapets interne takstmann O. oppga i rapport at etterisolering kunne utføres ved innblåsing av sprøyteisolering til kr 33 890 inkl. mva. Selskapet oppga å ha blitt opplyst per telefon av firma HSB. om at etterisoleringen kunne utføres ved slik sprøyteisolering.

Kjøper innhentet følgende uttalelse fra firma HSB:

Ved innblåsing av isolasjon i eldre boliger er det viktig at det brukes søkestang i hullrom før det blåses inn isolasjon. Dette for å få oversikt over størrelse på hullrommet slik at det unngås felter som ikke blir isolert. Det må også brukes varmekamera etter utført isolering for å sjekke at alle felt har blitt isolert. Ved etterisolering med blåseisolasjon borres det hull i kledning for at det skal være mulig å få isolert. Disse hullene tettes med en kork/propp. Proppene vil måtte males for å få lik farge som resten av veggen. Dette vil vises utvendig på kledningen i ettertid. For å unngå dette må de kledningsbordene det borres i skiftes.

Kjøper fremla også en uttalelse fra firma SB. som skrev at:

Vi kan ikke gi noe garanti på en slik type isolering der da det er montert ny liggende panel utenpå gammel stående underliggerpanel som er montert rett utenpå eks reisverk. Der er det ikke noe lufting bak panel utenom mellom underliggene. Der vil det da mest sannsynlig kondensere etter hvert og råtne. Det er heller ikke luset (tettet) mellom gammel underligger panel slik at det her er fritt fram for mus og vindtrekk.

Hvis det skal innblåses isolasjon vil det måtte borres hull på hver ca 60 cm i den liggende panelen rundt om som da vil måtte proppes igjen, som vil bli godt synlig i ettertid.

Her vil vi råde dere til å fjerne utvendig panel – isolere og lekte ut for tillegsisolering – vindtetting – lufting og ny utvendig panel.

Selskapet fremla et pristilbud fra firma NH. for isolering av yttervegger med Paroc løsull til kr 33 366 inkl. mva. Takstmann O. og firma NH befarte boligen, og opprettholdt sin vurdering av nødvendige utbedringskostnader.

Kjøper fremla en takstrapport fra bygningsingeniør H. som anbefalte etterisolering i tråd med tilbudet fra firma HSB. ved at man *"lekter ut for å skape et luftet og drenert hulrom bak kledningen."* Bygningsingeniør H. bemerket at takstmann O. sin kostnadsberegning var for lav.

Selger skrev i sin forklaring til selskapet at hun ikke hadde kjent til at boligen ikke var etterisolert, men at hun *"har vel bare tenkt at det var en del av det."*

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har anført at den rimeligste utbedringen ikke var en fullgod metode, og krevd prisavslag på kr 386 344 iht. tilbudet fra firma HSB, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har anført at kjøper må godta den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og fremsatte tilbud om fullt og endelig oppgjør til kjøper på kr 33 366, iht. pristilbudet fra firma NH.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, da det ved salget er gitt en uriktig opplysning om at boligen har utvendig isolasjon. Spørsmålet er hvordan prisavslaget skal beregnes, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er kommet til – slik denne saken ligger an – at prisavslaget skal utmåles etter bestemmelsens annet ledd. Det vises til at det ble lagt ny utvendig kledning på boligen i 2013. Det nye stående panelet er lagt direkte utenpå det liggende panelet, noe som ikke gir lufting og som kan medføre kondensproblematikk.

I den foreliggende saken er det uenighet mellom de fagkyndige om hvilken utbedringsmetode som er forsvarlig. Kjøper anfører med støtte fra fagkyndige at etterisolering av boligen må skje ved å rive eksisterende kledning. Utbedringskostnadene utgjør kr 386 344 inkl. mva. Selskapet anfører at boligen kan etterisoleres ved innblåsing av sprøyteisolering til i underkant av kr 34 000 inkludert merverdiavgift. Kjøper har med styrke fremholdt at sprøyteisolering ikke er en fullgod metode i denne saken da stående panel er montert direkte utenpå liggende panel, og sprøyteisolering kan medføre en risiko for fremtidig problem med fukt og råte. Det vises til bygningsingeniør H. sin rapport av 12.7.18. Nemnda kan ikke se at selskapet har imøtegått bygningsingeniør H. sin rapport ut over å vise til at sprøyteisolering er den rimeligste, og en forsvarlig, utbedringsmetode i denne saken. Nemnda er kommet til at kjøper har sannsynliggjort at sprøyteisolering ikke er en forsvarlig

utbedringsmetode for den aktuelle boligen, og den utbedringsmetoden som er skissert av kjøper må følgelig legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Kjøper tilkjennes etter dette et prisavslag på kr 386 344. Kjøper har i brev 1.11.17 krevd forsinkelsesrenter, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).