

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-079

4.2.2019

AmTrust Europe Limited

WA - Eierskifteforsikring – lov om avhending av fast eiendom (avh.l.)

Eldre bolig – mangelfull isolasjon? – kulde/trekk – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo oppført i 1922 ble solgt "som den er" for kr 4 825 000, og overtatt av kjøper 1.8.16. Vinteren 2017/18 reagerte kjøper på unormal kulde og trekk i boligen. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om boligen, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhendingslova. Selger hadde ikke vært kjent med forholdet, og kjøper kunne uansett ikke forvente at boligen var isolert ut over hva som var normalt ved byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader inkl. takstutgifter kr 235 488

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot boligselgerforsikringsselskapet som en følge av mangelfull isolasjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en leilighet i 1. etg. i et bygg oppført i 1922 i Oslo. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Romslig leilighet med fin planløsning som i sin helhet gir et positivt inntrykk. En del bruksslitasje på vegger og himling. Noe oppgradering bør påregnes for å oppfylle dagens krav til standard.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Grunnmur i naturstein, teglstein og betong. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire.

Tilstandsrapportens punkt "*Etasjeskillere*" ble vurdert til TG 1 med følgende opplysning:

Etasjeskillet i trebjelkelag.

...

Det er ikke registrert vesentlige skjevheter tatt bygningens alder i betraktning. Tilstandsgrad satt ut fra helhet ikke mindre avvik.

Om varme var det opplyst:

Oppvarmingen er basert på elektrisitet i tillegg til vedovn og peis.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2010. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeider som normalt burde utføres av faglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,825 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.16, og overtatt av kjøper 1.8.16.

Vinteren 2017/18 oppdaget kjøper at det var noe galt med leiligheten i form av kulde og trekk i takt med synkende temperaturer utendørs.

Den 2.3.18 reklamerte kjøper over at det var *"noe fundamentalt galt ved isoleringen"*, og oppga at det var ekstrem trekk fra vinduer, vegger og gulv.

Kjøper har forklart at han flyttet inn i boligen i november 2016. Dette var en relativt varm vinter og kjøper oppholdt seg lite i boligen på grunn av oppussing og lengre reiser til i USA i forbindelse med jobb. Vinteren året etter var særlig kald og kjøper hadde da flyttet ordentlig inn i boligen og oppholdt seg der over tid. Kjøper oppdaget derfor problemet på dette tidspunktet.

Kjøper engasjerte takstmann S. som utarbeidet rapport datert 7.5.18:

Leiligheten har utvendig side dvs. etasjeskillet direkte mot kald sone, tilnærmet uisolert eller uisolert.

Leiligheten/boenheten lar seg ikke varme opp til boligtemperatur.

...

Etasjeskillet i denne delen av grunnplan- første etasje.

Etasjeskillet/gulvet er utført med en gulvkonstruksjon bestående av teglstein murt i hvelvinger/buer med anlegg i stålbjelker inndelt igjennom etasjens bredde. Konstruksjonen ble gjerne brukt til uisolerte rom til annet bruk enn til boligformål.

Fra terreng utvendig er det etablert ventiler slik at rommet under etasjeskillet har en luftet konstruksjon, tilnærmet løsning som for en krypkjeller-konstruksjon. På deler av bygget er det laget en utvendig kulvert slik at ventiler kan stå plassert i veggen i et noe lavere nivå enn terrengnivået/hagenivået.

...

Anses å være ufullstendig eller manglende isolasjon i etasjeskillet fra krypkjelleren og opp til leilighetens gulvflater.

Kostnadene ved utbedring ble beregnet til kr 177 688 inkl. mva.

Kjøper innhentet salgsoppgaven og verditakst fra da selger hadde kjøpt boligen. I verditaksten fra 2010 fremgikk bl.a.:

Grunn og fundamenter, generelt:

Betong, natursten, teglsten. Uisolert. Ukjent byggegrunn. Antar fjell og faste masser.

...

Yttervegger

Teglsten, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Utidsmessig isolert. Grunnmur i natursten, betong, tegel.

Selger har opplyst via selskapet at hun ikke opplevde eiendommen som unormalt kald i sin eiertid. Ifølge selger opplevde hun ikke at eiendommen var vanskelig å holde varm, selv i de kaldeste periodene og til tross for at boligen var nesten 100 år gammel. Selskapet opplyste at selger har forklart at kjøper ved overtakelsen spurte om leiligheten var kald om vinteren. Ifølge selger fortalte hun kjøper at etter hennes erfaring lot eiendommen seg varme opp på en tilfredsstillende måte selv om den kunne oppleves kald om vinteren.

Kjøper fremla bilder etter termografering av leiligheten, samt fakturaer som viste strømforbruk.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger måtte kjenne til problemene med manglende isolasjon og kulde, og at selger skulle ha videreformidlet opplysningene fra sitt kjøp i 2010. Videre anførte kjøper at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Selger hadde ikke dokumentert hvem som har lagt nytt gulv i leiligheten, og i mangel av dokumentasjon måtte det legges til grunn at arbeidene var utført av ufaglærte. Videre ble det anført at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og viste til at kjøper var mye borte fra boligen

den første vinteren, og at selger uansett ikke kunne påberope seg reklamasjonsfristen, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om på prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12. Forholdene kan utbedres for kr 177 688. Det kreves også kostnader til fagkyndig bistand i saken på kr 7 760 inkl. mva. Kjøper har også malt overflater i leiligheten. Disse arbeidene er sprukket opp, etter all sannsynlighet etter temperatursvingninger grunnet manglende isolasjon. Kjøper krever beløpet dekket fordi arbeidet må gjøres på nytt for kr 50 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at reklamasjonen er for sent fremsatt og at kjøper har tapt retten til å gjøre reklamasjonen gjeldende, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Det forelå uansett ikke en mangel etter avhl. § 3-7, og selskapet viste til at selger ikke var kjent med manglende isolasjon i boligen. Kjøpers forventning til isolasjonen måtte bygge på opplysningene om at bygget har trebjelkelag med stubbloftsleire fra boligens byggeår 1922. Denne formen for isolasjon har begrenset effekt. I tillegg vil isolasjonseffekten vil avta med årene. Det foreligger heller ikke mangel etter avhl. § 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at hverken selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, eller at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Kjøper har gjort gjeldende at selger har holdt tilbake informasjon om manglende isolasjon i leiligheten. Det er bl.a. fremlagt termograferingsbilder og strømforbruk til dokumentasjon av meget lave innetemperaturer. Nemnda oppfatter at kjøper mener at selger derfor skulle ha opplyst om at leiligheten ikke kunne varmes opp på en tilfredsstillende måte.

Sekretariatet har kommet til at det ikke kan sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-7, og bl.a. vist til følgende i sin drøftelse:

Takstmannen har vist til at boligen ikke lar seg varme opp til "boligtemperatur", men det er ikke nærmere dokumentert hva som menes med "boligtemperatur". Videre er det ikke gitt noen nærmere beskrivelser av hvordan og i hvilken grad utetemperaturen har påvirket innetemperaturen. Det er heller ikke dokumentert hvilken innetemperatur som kjøper hadde i boligen på dette tidspunktet. Det er derfor vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvordan temperaturen i boligen oppleves. Hvorvidt mangelfull isolasjon i boligen var mulig å avdekke ved at boligen var vanskelig å varme opp, er derfor ikke klart for sekretariatet.

Hva som er normal temperatur inne i en bolig er ofte en subjektiv vurdering. Denne boligen er bygget i 1922 og ligger i første etasje. Dette er to forhold som kan tilsi at boligen er noe kaldere enn andre det kan være naturlig å sammenligne den med.

Selger har forklart at hun ikke opplevde boligen som unormalt kald, heller ikke i vintermånedene. Sekretariatet baseres seg på skriftlig saksbehandling og må legge selgers forklaring til grunn.

Hva gjelder opplysningene i tidligere salgsdokumenter, har ikke selger opplysningsplikt om at det er "utidsmessig isolert", fordi dette er helt i tråd med hva man uansett må forvente av en bolig som er bygget i 1922. Sekretariatet kan heller ikke se at opplysningen om at det er "uisolert" gitt under overskriften "grunn og fundamenter, generelt" gir selger noe tydelig signal om at dette er en unormal eller feilaktig utført konstruksjon. Slik opplysningen er gitt til selger, fremstår det mer som en beskrivelse av den faktiske utførelsen, fremfor en risikoopplysning om at det måtte gjøres noe med dette. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at dette er informasjon som selger skulle ha videreformidlet til kjøper.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette. Boligen er fra 1922 og ligger i første etasje. Selgers opplysningsplikt om oppvarming må ses i lys av at innetemperatur er et subjektivt forhold. Selger opplyste dessuten at oppvarming baseres på *"elektrisitet i tillegg til vedovn og peis"*, og tilstandsrapporten angir isolasjon med stubbloftsleire, et utidsmessig isolasjonsmateriale. Selv om den fremlagte verdi- og lånetaksten fra forrige salg var enda tydeligere på at isolasjonen var utidsmessig, mener nemnda samlet sett at selger ikke kan sies å ha holdt tilbake informasjon etter avhl. § 3-7.

Det er deretter spørsmål om det foreligger uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har vist til at når selger ikke har dokumentert hvem som har lagt gulv i boligen, kan det legges til grunn at det er gitt uriktige opplysninger i egenerklæringsskjemaet om at ufaglærte ikke har gjort arbeider i boligen. Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert fra kjøpers side at selger har gitt opplysninger i strid med god tro. Hva gjelder informasjon gitt i tilstandsrapporten, har takstmannen tatt forbehold om sine vurderinger rundt isolasjon.

Nemnda slutter seg til dette. I tillegg mener nemnda det ikke kan anses sannsynliggjort at selger på visningen ga uriktige opplysninger om oppvarmingen av leiligheten. Det synes å foreligge noe uenighet om hva rent faktisk ble sagt, men for nemnda er det vanskelig å gå inn i noen troverdighetsvurdering der påstand står mot påstand. Heller ikke når det gjelder avhl. § 3-8 anses det derfor å foreligge en mangel.

Siste spørsmål er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre isolasjonen ca. 3,6 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative elementet er dermed ikke oppfylt. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at heller ikke det kvalitative element er oppfylt, og det kan ikke ses å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).