

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-194

27.3.2020

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Trekk/luftlekkasjer – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-19.

En enebolig i Grimstad kommune fra 1987 ble solgt "som den er" for kr 3,29 mill. og overtatt av kjøper den 5.8.14. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært" feil ved våtrom og på spørsmål om kjennskap til utettheter i fasaden. Selger bemerket videre at det ikke var utført arbeid, og svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skaderapporter/tilstandsrapporter og utførte målinger. Kjøper reagerte over at det var kaldt og trekkfullt på badet i første etasje etter at varmekablene sviktet vinteren 2018, og reklamerte over luftlekkasjer til selskapet den 18.5.18. Kjøpers takstmann avdekket at luftlekkasjene utgjorde et bygningsmessig avvik fra referansenivået. Selger opplyste at de hadde gjennomført en termografering av ytterveggen på badet i første etasje i 2012, og utført tetthetsmålinger. Ifølge selger ble det da ikke funnet feil ved isolasjonen, og etter at en snekker hadde åpnet og festet noen løse asfaltplater, hadde selger ikke i ettertid opplevd tilsvarende problemer med trekk. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet, og viste bl.a. til at selger utførte tiltak i sin eiertid uten å opplyse om dette ved salget, og at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet var uriktig. I alle tilfeller forelå det et vesentlig avvik. Selskapet avviste kravet, og anførte at tidligere reparasjon var tilfredsstillende og det forelå verken en opplysningsplikt eller en vesentlig mangel. Det var uansett reklamert for sent. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag totalt kr 724 840, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av trekk/luftlekkasjer, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1987.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Stor og innholdsrik enebolig bel. i et attraktivt område.

(..) Utvendig bærer boligen preg av jevnlig vedlikehold og det som først står for tur her er deler av taktekingen. Innvendig er det våtrommene pga. alder til membran og manglende oppkant mot vegger og dører. På garasjer trenger deler av taktekingen utbedringer. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Yttervegger er i tre med stående kledning. Kledning er lektet ut i fra vindsperre med tilhørende lufting og virker ok mht. alder, har vanlig elde og slitasje. TG:1

Vinduene er av type isolerglass, har vanlig elde og slitasje mht. alder. TG:1

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne i 2. etasje, luke til øverloft for inspeksjon bør monteres.

Taket er tekket med betongtakstein i fra boligens opprinnelse, har vanlig grad av elde og slitasje. Undertak består av plater. TG:1

Vannbord side nord ende øst og side syd ende vest dekker lite ut over stein. 1 stk. knekt stein ved hjørne syd-vest på utbyggside syd. Flere stein må tilpasses bedre ved kilrenner side nord.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden byggeåret, 1987. I skjemaets pkt. 1. ble det besvart avkreftende på spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært feil"* knyttet til våtrommene, og oppgitt at det ikke var utført arbeid. I skjemaets pkt. 9 hadde selger svart *"nei"* på spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært utettheter (...) i fasade"*, og opplyst at det ikke var utført arbeid. I skjemaets pkt. 18 på spørsmål om kjennskap til *"skaderapporter/tilstandsrapporter eller utførte målinger"* hadde selger svart *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 290 000 ved kjøpekontrakt datert 26.5.14, og overtatt av kjøper den 5.8.14.

Den 18.5.18 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Mistanke om luftlekkasjer/dårlig vindtetting bolig.

Kjøper oppdaget i vinter, i forbindelse med defekt varmekabel, at det var svært kaldt/trekkfullt på badet i 1. etg. Han har også nå blitt opplyst at det er utført arbeider på denne yttervegg i selgers eiertid. Kjøper er bekymret for at boligen er dårlig konstruert med tanke på vindtetting/hindring av luftlekkasjer. Kjøper er i ferd med å foreta nærmere undersøkelser.

Kjøper engasjerte deretter takstmann T. Fra hans rapporter datert 8.6.18 og 26.6.18 hitsettes:

Det ble registrert at boligen har undertak av sutakplater, med luftåpne omleggsskjøter. Det er trolig heller ingen forbindelse mellom vindtettplater på vegg og undertaksplater. Vi kan derfor anta at det er store luftlekkasjer i yttervegger og tak.

Luftlekkasjemåling av boligen har påvist utettheter i klimaskjermen, som er større enn byggeforskriftens krav til maksimale luftlekkasjer. Luftlekkasjene er omtrent det dobbelte av øvre grense angitt i byggeforskrift av 1985, som basert på datostempling av tegninger gjaldt på boligens nyoppføringstidspunkt.

Nærmere undersøkelser har avdekket at undertaket i seg selv ikke er lufttett pga. åpne omleggsskjøter, og det er heller ingen forbindelse mellom vindtetting på tak og yttervegg. I tillegg er det også svak utførelse på kontrollerte steder av ytterveggenes vindtetting, og tetting omkring pipen.

Etter vår oppfatning vil det ha best effekt å gjøre tiltak med vindtetting av takkonstruksjonen, og knytte denne sammen med vindtettplater på ytterveggene. Vi finner det sannsynlig at beskrevet utbedringsforslag vil kunne bringe boligens lekkasjetall ned mot forskriftskravet.

Det må likevel tas et forbehold om at det også kan være nødvendig med utbedring av vindtetting på ytterveggene. Vi anbefaler at det utføres en ny luftlekkasjemåling etter at beskrevne tiltak knyttet til takkonstruksjonen er gjennomført.

Utbedringskostnader er estimert til anslagsvis kr 325 000 eks. mva., basert på normale håndverkersatser på besiktigelsestidspunkt.

Det er lagt til grunn at gamle takstein erstattes med nye, da det vurderes at kostnadene med forsiktig håndtering og lagring av gamle ikke kan forsvares økonomisk.

Kostnader for eventuell tilleggsutbedring av ytterveggene er estimert til anslagsvis kr 220 000 eks. mva. Det anbefales å innhente minst to pristilbud på arbeidet.

Kjøper innhentet pristilbud for arbeidene ved takkonstruksjonen fra hhv. Firma HE. på kr 424 436 og firma WH. på kr 479 000. I e-post av 8.3.19 anbefalte takstmann T. å legge til grunn firma HE. sitt pristilbud.

Selskapet engasjerte sin interne takstmann, som i e-post av 21.5.19 bl.a. uttalte:

Arbeidene er noe tidkrevende, men det går normalt ikke med mye materiell. Jeg tenker at en snekker i én uke får gjort det som trengs. Om det legges til noe for materiell vil summen ligge omkring kr 40-50 000 eks mva.

Byggeskikk

Etter min oppfatning hadde ikke utførende håndverkere den gangen nevneverdig fokus på tetthet, det var heller ikke obligatorisk med en kontroll av tettheten, slik det er i dag. Ut fra datidens byggeskikk vil det ikke være uvanlig med lekkasjetall omkring det som er tilfelle for denne boligen.

Vurdering Forskrift

Lekkasjetallet som er målt er høyere enn hva forskriften tillater. Men som jeg beskriver under pkt. "Byggeskikk" så hadde ikke den utførende håndverker noe stort fokus på tetthet. Produktene som ble benyttet den gangen (knyttet til vind-/dampsperre) var heller ikke av en slik utførelse at det var noen kurant oppgave å oppnå en tetthet ihht forskriftens krav. Dette fremkommer også av beskrivelsen i veiledningen. Her påpekes det også helt korrekt at bevegelser i en bygning vil kunne føre til en økning i lekkasjetallet. Kontroll av tettheten skal derfor gjennomføres når bygget er nytt.

Konsekvens

Årsaken til at det er ønskelig å begrense luftlekkasjene i en bolig er for å spare energi. Når lekkasjetallet øker vil derfor konsekvensen i all hovedsak være en økt bruk av energi. Det skal sies at det også kan være tilfeller hvor det oppstår kondensskader som følge av luftlekkasjer, dette er i midlertid unntaksvis. Undertegnede er ikke kjent med at det er tilfelle her.

Må det gjøres noe?

Slik undertegnede er både takteking og den utvendige kledningen fra byggeåret, og det er ikke avdekket noen bygningsmessige skader som følge av den valgte oppbygningen. Det er i så måte ikke slik at det nå må gjøres tiltak. Både taktekingen og kledningen er innenfor det SINTEF Byggforsk setter som utskiftingsintervall, og vil kunne stå ut sin restlevetid med den eksisterende utførelsen. Det skal sies at det kan gjøres lokale tiltak ved de mest utsatte stedene, som; vinduer, dører, veggventiler og overgang tak-vegg. Utbedring av vindsperren her vil redusere lekkasjetallet, og med det også være energibesparende.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring:

Som tidligere nevnt ble det i 2012 foretatt termografering av et firma fra (...) på yttervegg på bad i 1. etasje, samt foretatt tetthetsmålinger. Den gang ble det ikke funnet feil ved isolasjonen, men ettersom selgerne følte trekk fikk de en snekker (snekker H.) til å rive panel utvendig for om mulig finne eventuelle feil. Det ble her kun funnet løse asfaltplater, som ble festet, og etter dette har ikke selgerne opplevd noe problem med trekk. Dette ble også kjøper informert om ved besiktigelse av huset.

Selger har videre uttalt følgende i saken:

Yttervegg på bad i 1. etasje ble termofotografert i 2012 av et firma fra (...). det ble også foretatt tetthetsmålinger. Jeg synes å huske at firmaets navn var: (firma EA.). Det ble ikke funnet feil ved isolasjon. Ettersom vi følte trekk i denne vegg fikk vi en snekker til å rive panel utvendig for å om mulig finne eventuelle feil. Det eneste som ble funnet var løse asfaltplater, og disse ble festet. Etter dette kunne vi ikke føle trekk. Kjøper ble informert om dette ved besiktigelse av huset. Navnet på snekker som utført jobben: (snekker H.), tel. (...)

Utover lekkasjen i vegg mot nord har ikke vi følt at noe var galt med huset så lenge vi bodde der.

Da vi fikk problemer på badet i februar 2012 ble et firma i (...) kontaktet fordi vi ville ha foto av ytterveggen der. Det viste seg da at asfaltplater var løsnet og falt ned. Dette skyldes sikkert varmen i baderomsgulvet som forårsaket forandringen i asfaltplatene som medførte at platene løsnet og falt ned. (Takstmann T.) var den som foretok måling av baderomsveggen. Han var meget interessert i å måle hele huset. Jeg presiserte at det kun var veggen ut fra baderom vi var interessert i, grunnen var at vi ikke hadde følt noe galt med andre deler av huset. Jeg ser nå at (takstmann T.) er brukt som rådgiver av kjøper av huset. Til slutt vil jeg si at vi bodde i (boligen) i nærmere 30 år, vi har ikke hatt problemer med kulde i huset etter at asfaltplatene i baderomsveggen ble ordnet. Asfaltplater kan igjen ha løsnet etter at kjøper har overtatt huset. Det er nesten utrolig med slik faglig kompetanse at ikke noe av det som er klaget på i senere rapporter ikke er blitt lagt fram tidligere.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra snekker H., hvor det fremgikk:

Det kan bekreftes at undertegnede har utført en del arbeide i (selgers) hus i (bolig). Arbeide besto i å feste løse asfaltplater i yttervegg mot bad. Arbeide ble utført i slutten av februar 2012.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selger utførte tiltak i sin eiertid, og manglende opplysninger om dette og selgers avkryssinger i egenerklæringsskjemaet var klart en opplysningssvikt som var egnet til å virke inn på kjøpsavtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller forelå et vesentlig avvik og dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på totalt kr 724 840, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av beløpet utgjorde kr 25 404 takseringskostnader.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at tidligere reparasjon var tilfredsstillende og det forelå verken en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før kjøper mottok rapporten fra takstmann T., slik at kjøpers reklamasjon var rettidig fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet videre til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det dermed forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Prisavslaget ble etter en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering fastsatt til kr 175 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2. Utgifter til fagkyndigrapport ble ikke dekket, jf. FinKN-2017-147, da kostnaden var dekket av kjøpers boligkjøperforsikring.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om reklamasjonen er for sent fremsatt, slutter nemnda seg til sekretariatets konklusjon om at reklamasjonen må anses som rettidig. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, har sekretariatet i sin uttalelse kommet til at det må anses sannsynliggjort opplysningssvikt fra selgers side. Det er bl.a. vist til følgende:

Slik vi forstår selgers kommentar i saken opplevde de problemer med trekk i boligen i 2012. I den forbindelse ble takstmann T. engasjert til å foreta termografering og tetthetsmålinger.

Rapportene fra disse undersøkelsene er ikke fremlagt for oss. Ifølge selger skal takstmann T. vært "interessert i å måle hele huset", uten at dette ble ansett nødvendig av selger. Selger engasjerte da en snekker som åpnet vegg og festet noen løse asfaltplater.

Etter vårt syn må opplysninger om tidligere problemer med trekk og luftlekkasjer anses som relevante opplysninger for en boligkjøper. At opplysningene ikke lenger var relevante ved videresalget er ikke dokumentert tilstrekkelig for oss. Dette kunne med fordel vært belyst ytterligere av selger ved f.eks. fremleggelse av rapporter fra undersøkelsene i 2012, eller ved en uttalelse fra T. knyttet til undersøkelser og de konklusjoner som den gangen ble fattet. Sett i lys av selgers kjennskap til ovennevnte ble det allikevel krysset "nei" og dermed svart uriktig på spørsmålene i egenerklæringsskjemaets pkt. 1, 9, og 18. Se til sml. FinKN-2018-652, FinKN-2017-677, FinKN-2014- 420, og FinKN-2013-152.

Nemnda slutter seg til dette. Nemnda slutter seg videre til sekretariatets vurdering av at innvirkningskriteriet må anses oppfylt.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget, har sekretariatet kommet til at dette kan settes til kr 175 000, jf. avhl. § 4-12. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen for å sette dette betydeligere lavere enn det som fremgår av kjøpers krav:

I utgangspunktet skal rimeligste nødvendige kostnader legges til grunn, men da selskapets takstmann ikke har befart boligen kan ikke denne vurderingen hensyntas. Se til sml. FinKN-2016-516 og FinKN-2018-440. Vi tar dermed utgangspunkt i vurderingene til T. med henvisning til pristilbud fra H.E. AS på kr 424 436. Som T. skriver i sin rapport antas det å være tilstrekkelig å utbedre tak/gesimser, og det er per i dag ikke sannsynliggjort at det også vil være nødvendig med tiltak ved ytterveggene, ref. rapport fra T. av 25.9.18.

Ved utmålingen må det videre vektlegges at kjøper etter endt utbedring vil få et nytt tak med fornyet levetid, utbedret avvik som det ble opplyst om i boligsalgsrapporten, dokumentasjon og reklamasjonsadgang etter håndverkertjenesteloven. Fradraget settes skjønnsmessig.

Nemnda er enig i disse betraktningene, og kan etter en samlet vurdering tiltre sekretariatets skjønnsmessige fastsetting av et prisavslag på kr 175 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).