

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-195

27.3.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Flere forhold – boligens konstruksjon – isolering – avhl. § 3-9 andre pkt.

En halvpart av en tomannsbolig i Kragerø fra 1990 ble solgt "som den er" for kr 1,64 mill. og overtatt av kjøper den 25.9.15. Ved salget ble det opplyst at boligen var bygget iht. tidligere byggeforskrifter og at det derfor kunne avvike noe fra dagens forskriftskrav. I forbindelse med oppussingsarbeider i boligens 2. etasje, avdekket kjøper flere avvik ved boligens konstruksjon. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 119 881, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., som en følge av:

- Yttervegger 2. etasje
- Gulv på soverom
- Yttertak
- Delevegg 1. etg

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig oppført i 1990.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Innholdsrik praktisk selveierleilighet oppført i ca 1990. Leiligheten er snr. 2 i tomannsbolig med eierbrøk 4/7 og går over 2 plan. Hele 1. etg. utgjør snr. 1.

Fra opplysninger i boligsalgsrapporten hitsettes:

Boligen er generelt godt vedlikeholdt, og det er gjennomført nødvendige oppgraderinger og vedlikehold gjennom årenes løp. (...) Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og/eller skader som er påpekt. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens bygnings krav (...).

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1998.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 640 000 ved kjøpekontrakt datert 13.9.15. Overtakelsen fant sted den 25.9.15.

I forbindelse med oppussingsarbeider i boligens 2. etasje, ble kjøper oppmerksom på feil ved konstruksjonen. Den 21.9.17 fremsatte kjøper reklamasjon overfor selskapet.

Takstmann S. utarbeidet rapport datert 10.11.17:

Yttervegg på 3. stk soverom i 2. etasje:

Ytterveggene/gavlveggene er oppført i 36x73 bindingsverk med lite isolasjon.

Årsak: Underdimensjonert konstruksjon, samt liten isolasjonstykkelse utover det som var vanlig da bygget ble oppført.

Disse manglene ble registrert av nye eier ved renovering av soverom 1 og 2.

Sum materialer og arbeid inkl. mva. kr 101 025

Gulv på soverom 1 og 2:

Fra kantbjelke og inn til første bæring er det målt en cc på ca. 73 cm. Dette fører videre til svikt i plater på gulv.

Årsak: Underdimensjonert konstruksjon, som videre fører til svikt i plater på gulv.

Disse manglene ble registrert av nye eier ved renovering av soverom 1 og 2.

Sum materialer og arbeid inkl. mva. kr 9 524

Yttertak

Mange bom spiker ved overgurten som kommer fra ovenforliggende tak konstruksjon/lekter, trolig på hele yttertaket i sin helhet. Det er også registrert at en del av isolasjonen som er tilpasset er montert feil vei, noe som kan føre til kuldebroer og kondens.

Årsak: Slurv ved monteringen av undertaket, samt isoleringen.

Disse manglene ble registrert av nye eier ved renovering av soverom 1 og 2.

Anbefalte tiltak: Ofte så blir det et fuktproblem på grunn av temperatur forskjeller i trevirket mot spikeren, hvor kondens fører til fukt inne i konstruksjonen. Ved besiktigelsen ble det ikke registrert at det har vært noen slike problemer. Så på bakgrunn av dette anbefales det at spikerne kuttes av jevnt mot trevirket, da er problemet med kondens utelukket. Videre at tilpasset isolasjon som er montert feil vei erstattes med ny som monteres riktig vei slik at kuldebroer og kondens unngås. Dette da bare i de rommene som av naturlig årsaker skal renoveres.

Sum materialer og arbeid inkl. mva. kr 3 088.

Delevegg mellom trappegang og kjøkken i 1. etasje:

Deleveggen er montert på undergulvet uten noen bæring under, dette har ført til at veggen har siget noe i løpet av årene.

Årsak: Manglende underbæring som videre har ført til at gulvet/veggen har siget.

Anbefalte tiltak:

Skjære opp undergulvet tre steder for å felle inn kubbinger som forhindrer at veggen skal sige noe mer. Videre rette av det berørte området med avretningsmasse eller ekstra underlag før nytt laminat/parkett gulv blir montert.

Sum materialer og arbeid inkl. mva. kr 6 244

I e-post fra takstmann S. datert 21.11.17 fremgikk videre at:

Post 1. Yttervegg på 3 stk, soverom i 2 etasje

Begge gavl veggene er oppført i 36x73 bindingsverk mot normalen på den tiden som bygget ble oppført på minimum 36x98. Dette har ikke noen stor betydning for bygget i sin helhet da takstolene er selv bærende. Det som er hovedproblemet er at isoleringen i begge gavl veggene er mangelfull, som består av 1 lag med asfalt plate og 5 cm isolasjon. Platen som er montert i mellom isolasjonen og det innvendige plate laget består av platen som var emballasjen fra de brukte isolasjonspakkene, noe som fører til en del utett heter. Så isolasjonsevnen i gavl veggene er på ca. 60 % utover det som skulle vært om det var oppført iht. normal bygge skikk den gangen boligen ble oppført. Det er også registrert en del trekk på grunn av mangelfull tetting/vind tetting. Virker som om konstruksjonen på langveggene er ok, men registret at noe av isolasjonen er montert feil vei (kan oppstå kuldebroer). Det er også brukt samme metode og plast som på gavl veggene, så isolasjonsevnen i langveggene er heller ikke helt optimal.

Post 3. Yttertak.

Det er registrert at noe av isolasjonen er montert feil vei (kan oppstå kuldebroer), det er også brukt samme metode og plast som på gavlveggene. Så noe mangelfull isolasjonsevne er det, men ingen registrert fukt mot yttertak så tyder ikke på noe kondensproblem på grunn av kuldebroer.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble vist til at avviket var så stort og upåregnelig at bestemmelsens vesentlighetsvilkår var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 119 881, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at avviket ikke var vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en konkret helhetsvurdering av samtlige reklamasjonsforhold, kom sekretariatet under noe tvil til at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og bl.a. lagt vekt på følgende:

Det største reklamasjonspunktet knytter seg til oppbyggingen av to gavlvegger i 2. etasje. Etter hva vi forstår er bindingsverket underdimensjonert. Det er benyttet bindingsverk av dimensjonen 36x73, i stedet for 36x98 som var datidens byggeskikk. Som nevnt over vil det også på dette punktet være av betydning for vesentlighetsvurderingen hvorvidt avviket utgjør et skadepotensiale, og om det foreligger reelt utbedringsbehov. Takstmann skriver imidlertid i sitt tilleggsnotat av 21.11.17 at:

" Dette har ikke noen stor betydning for bygget i sin helhet da takstolene er selv bærende ".

Vi kan dermed vanskelig se at dette utgjør ulemper eller et skadepotensiale som fordrer et utbedringsbehov. Sistnevnte må følgelig tillegges vekt i helhetsvurderingen.

Imidlertid forstår vi fagkyndigrapporten dit hen at isoleringen av de to gavlveggene i 2. etasje er mangelfullt utført knyttet til vindtettingen og tykkelsen på isolasjonen. Vi legger til grunn at utførelsen er i strid med byggeskikk som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Takstmann skriver også i sitt tilleggsnotat at isolasjonsevnen er på ca. 60 % av det forventbare dersom utførelsen var korrekt utført. Dette er momenter som isolert sett taler i favør av at vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Vi finner i imidlertid å vektlegge at det kun er dokumentert at den nedsatte isolasjonsevnen knytter seg til to gavlvegger i 2. etasje. Følgelig er det totalt sett tale om et begrenset areal.

Betydningen av forholdet i relasjon til vesentlighetsvurderingen kunne etter vårt syn stilt seg annerledes dersom avviket gjaldt større deler av boligen. Det må også vektlegges at det ikke er dokumentert at forholdet har medført bomessige ulemper, eller unormalt høye oppvarmingskostnader. Det må videre bemerkes at kjøper hadde bodd i boligen i om lag 2 år før reklamasjon ble fremsatt, og forholdet ble først oppdaget ved inngrep i konstruksjonen. Se til sml. FinKN-2016-502 og FinKN-2017-404.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette, og har – som sekretariatet – etter en konkret helhetsvurdering kommet til at mangelsforholdene i saken ikke medfører at eiendommen er i *"vesentleg ringare stand"* enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er

altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at et slikt misforhold ikke foreligger i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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