

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-542

13.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om etterisolering – feil ved kledning – innvirkning? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Alta oppført i 1953 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 28.5.19. Boligen ble solgt ved fullmakt, og det ble opplyst at selger ikke hadde bodd i boligen det siste året. I salgsprospektet og tilstandsrapporten ble det opplyst om at boligen var etterisolert med innblåst mineralull. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligen ikke var etterisolert med mineralull, men med sydde isolasjonsmatter. Det ble videre påvist manglende lufting mellom isolasjon og kledning, og avdekket fuktskader som en følge av dette. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avslo kravet, og anførte at opplysningen om hvilken type isolasjonsmateriale som var anvendt ikke ville ha virket inn på avtalen, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 685 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om etterisolering, samt feil ved utførelsen av etterisolering/kledning, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Alta oppført i 1953, påbygd i 1978.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Overflatematerialer ut-og innvendig, samt installasjoner er stort sett av eldre dato og boligen fremstår som noe svakt vedlikeholdt. En kjøper må derfor påregne renovering og oppgraderinger av denne boligen.

Standard

(Boligen) er en eldre enebolig, bygget i 1953 og som ble utvidet med kjøkken bad og vindfang i 1978. Badet ble renoveret i 2010. Overflatematerialer ut-og innvendig, samt installasjoner er stort sett av eldre dato og boligen fremstår som noe svakt vedlikeholdt. En kjøper må derfor påregne renovering og oppgraderinger av denne boligen.

Byggemåte

(...) Yttervegger er oppført av bindingsverk, med utvendig, stående trepanel. Utvendig panel er skiftet og det er etterisolert med innblåst mineralull.

(...)

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om objektet, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere

opplysningene. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Egne forutsetninger

(...) Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivå er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik de framsto på befaringsdagen.

(...)

Det anbefales tetthetskontroll og termografering som kan avdekke mer av bygningens egenskaper, og merk at alle steder hvor der er påvist fukt eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser.

(...)

Konklusjon tilstand

Enebolig opprinnelig bygget i 1953, som er utvidet med kjøkken, bad og entre i 1978. Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktene.

Boligen framstår som noe svakt vedlikeholdt.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen (jmf. Beskrivelse).

(...)

Veggkonstruksjoner og utvendige fasader – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:

Vegger er oppført av bindingsverk, med utvendig stående panel.

Utvendig panel er skiftet og det er etterisolert med innblåst mineralull.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ytterligere undersøkelser kan foretas med termografi.

TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelse:

Utvendig stående trepanel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

TG er satt ut fra generell vurdering

TG: 2

I energiattesten vedlagt salgsprospektet ble boligen gitt energikarakter G.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om at boligen ble solgt ved fullmakt, at eier ikke har bodd i boligen de siste 12 mnd., samt at "*Eier er 95 år og flyttet på sykehjem. Hun har ikke datamaskin og er glemsk*". Spørsmålene om eiendommen i egenerklæringsskjemaet ble ikke besvart.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.19, og overtatt av kjøper den 28.5.19.

Kort tid etter overtakelse, i forbindelse med at kjøper måtte lage et hull i veggen for å sette opp ny bæring i stuen, ble det oppdaget at det ikke var etterisolert med mineralull.

Takstmann H. gjennomførte befaringsbesøk av eiendommen den 21.8.19. Det ble avdekket at ikke var innblåst mineralull i ytterveggene av boligen, men at boligen var etterisolert med 5 cm isolasjonsmutter, lagt utvendig under ytterkledning. I rapporten fra takstmann H. fremgikk bl.a. følgende:

Ved besiktigelse ble det påvist at det fantes ingen innblåst isolasjon i ytterveggen på boligen. Det ble kun observert 5 cm sydde isolasjonsmutter som er lagt utvendig under ytterkledning.

(...)

Det er ikke observert noen skade på grunn av de mangelfulle forholdene.

(...)

Det er blitt gjort ett forsøk på å etterisolere boligen i "nyere" tid der gammel kledning er blitt revet. Det er blitt lektet ut og lagt isolasjonsmutter og ny kledning. Dette er ikke blitt gjort i henhold til godkjent metode slik at det har påført boligen mer skader enn nytte.

Det er påvist manglende lufting mellom kledning og isolasjon. Dette har ført til at isolasjon er blitt skadet på grunn av fukt. Som igjen har ført til skader på lekter og utvendig kledning.

I pristilbud fra firma Ø. ble kostnadene for etterisolering og ny tømmermannspanel angitt til kr 735 912 inkl. mva. I pristilbud fra firma A. ble totale utbedringskostnader angitt kr 685 000 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum, som en følge av en uriktig opplysning om at boligen var etterisolert med innblåst mineralull. Kjøper anførte at opplysningen var egnet til å virke inn på avtalen, og viste bl.a. til at det var tale om en eldre bolig i Alta, og at isolasjonsevnen var viktig for kjøper. Kjøper har fremholdt at det var en vesensforskjell mellom innblåst mineralull og sydd isolasjonsmutter, og vist til informasjonsblad fra Glava. Kjøper har videre påpekt at det også var manglende lufting, som en følge av at isolasjonen er lagt feil. Kjøper hadde før salget spurt megler før salget om det var riktig at boligen var etterisolert med mineralull, og fått dette bekreftet. Kjøper har videre anført at avvikene var så omfattende at boligen måtte sies å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det ble opplyst at kledningen var skiftet, og at den således var av nyere dato enn byggeåret.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 685 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at opplysningen om hvilken type etterisolering som ble anvendt ikke ville innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre punktum. Selskapet viste til at det ikke ble gitt opplysninger om når utvendig panel var skiftet eller når etterisoleringen ble utført. Ytterkledningen ble gitt TG 2, og det ble opplyst om at overflatematerialer ut- og innvendig stort sett var av eldre dato og fremsto som svakt vedlikeholdt. I salgsoppgaven var det videre presisert at kjøper måtte påregne renovering og oppgradering av boligen. Det ble videre anført at det ikke

foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, under henvisning til opplysningene ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at den uriktig opplysningen ikke hadde virket inn på avtalen iht. avhl. § 3-8 andre ledd, og viste til at det ikke var dokumentert noen forskjell i isolasjonsevne for de to ulike materialene. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel grunnet opplysningssvikt om isolering, jf. avhl. § 3-8. Både i salgsoppgaven og tilstandsrapporten er det opplyst at boligen er etterisolert med innblåst mineralull. Kort tid etter overtakelsen avdekket imidlertid kjøper at det ikke var innblåst mineralull i ytterveggene, men 5 cm isolasjonsmatter som var lagt utvendig under ytterkledning.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ble gitt en uriktig opplysning for isoleringen, men at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Ved salget ble det opplyst at "utvendig panel er skiftet og det er etterisolert med innblåst mineralull". Boligen er etterisolert med 5 cm isolasjonsmatter, og det er på det rene at opplysningen om at boligen er etterisolert med innblåst mineralull er uriktig, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Spørsmålet er om den uriktige opplysningen kan antas å ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det følger av dommens avsnitt 42 at når en opplysning generelt sett kan sies å være motiverende for den alminnelige kjøper, må det foreligge helt konkrete omstendigheter for å legge til grunn at selgers bevisbyrde er oppfylt.

Som et utgangspunkt er sekretariatets syn at opplysninger om etterisolering og isolasjonstype generelt kan antas å være av betydning for den alminnelige boligkjøper, se f.eks. FinKN-2014-120. Det at takstmannen i tilstandsrapporten har opplyst spesifikt om hvilken type isolasjon som er benyttet kan sies å underbygge opplysningens betydning. I vurderingen må det imidlertid stå sentralt hvorvidt det er noen vesentlige forskjeller mellom oppgitt og faktisk isolasjonsmateriale, og hvilken betydning det har at den ene materialet er brukt fremfor det andre.

Slik saken er opplyst kan vi ikke se at det er dokumentert at isolasjonsevnen er påvirket av at det er benyttet isolasjonsmatter fremfor innblåst mineralull. Som det fremgår i rapporten fra takstmann H. under punktett "Bolig er ikke etterisolert med innblåst mineralull", er det "ikke observert noen skade på grunn av de mangelfulle forholdene". På bakgrunn av dette har vi vanskelig for å se at en opplysning om at det ene eller det andre materialet er brukt vil være egnet til å innvirke på avtalen. Se til sammenligning FinKN-2012-032 og FinKN-2016-501.

På samme bakgrunn kan vi heller ikke se at det kan være av noen avgjørende betydning at kjøper spurte megler om det medførte riktighet at boligen var etterisolert med innblåst mineralull.

Videre bemerker vi at boligen ble gitt energikarakter G, i energiattesten vedlagt salgsprospektet. Dette er laveste energikarakter, og innebærer at boligen er lite energieffektiv. Etter sekretariatets syn måtte kjøpers forventninger til boligens isolasjonsevne uansett være noe begrenset.

Vi vil også bemerke at de avdekkede skadene ikke synes å skyldes isolasjonstypen, men manglende lufting. Med andre ord har skadene årsak i mangelfull utførelse av etterisolering og utskifting av kledning. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om når de aktuelle arbeidene ble utført, eller av hvem. Sett hen til at yttervegger og utvendige overflater ble vurdert til tilstandsgrad 2, er det uansett ikke nærliggende å anta at arbeidene er utført i nyere tid. Videre bemerker vi at det i både tilstandsrapport og salgsprospekt ble opplyst om at overflatematerialer stort sett er av eldre dato og at boligen fremstår som noe svakt vedlikeholdt.

Etter sekretariatets syn måtte det på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet uansett være påregnelig med utbedringsbehov ved yttervegger og utvendige overflater på kort sikt. I tilstandsrapporten ble det også anbefalt tetthetskontroll og termografering "som kan avdekke mer av bygningens egenskaper".

Etter en konkret vurdering er sekretariatets oppfatning at det ikke antas at opplysningssvikten har innvirket på avtalen. Det foreligger dermed ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler om at det er vesensforskjell mellom innblåst mineralull og sydd isolasjonsmatte, samt viktigheten av isolasjonstype i det klimaet som boligen befinner seg i. Nemnda mener likevel at en opplysning om sydd isolasjonsmatte i stedet for innblåst mineralull ikke ville ha medført et lavere bud eller på annen måte påvirket avtaleinngåelsen i dette tilfellet. Det ble gitt risikopplysninger om ytterveggene gjennom tilstandsgrad 2, og kjøpsforutsetningen var en etterisolering fra et ukjent tidspunkt etter 1953. Boligen er markedsført med et relativt stort renoveringsbehov, og den aktuelle mangelen skyldes ikke isolasjonsmaterialet i seg selv, men utføringen av isoleringen – manglende lufting. Samlet sett anses derfor innvirkningskriteriet ikke å være oppfylt for den uriktige opplysningen, og det foreligger ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt. Sekretariatet har i sin begrunnelse vist til følgende:

Det er på det rene at isolasjonsmaterialet utgjør et avvik fra det kjøper kunne forvente. Det er imidlertid ikke dokumentert at isolasjonsmaterialet i seg selv har medført skader, eller at isolasjonsevnen avviker fra det som kunne forventes dersom boligen hadde vært etterisolert med innblåst mineralull. Ettersom den direkte betydningen av at det er benyttet isolasjonsmatter fremstår begrenset, er sekretariatets vurderingen at isolasjonsmaterialet i seg selv ikke utgjør et vesentlig avvik. Se til sammenligning FinKN-2016-502, FinKN-2020-195 og FinKN-2017-404.

Det er videre avdekket at etterisoleringen og utskiftningen av ytterkledning er mangelfullt utført, og ikke i "henhold til godkjent metode". Når det opplyses om at en bolig er etterisolert og at kledningen er byttet, må kjøper etter sekretariatets syn som et utgangspunkt kunne forvente at dette er gjort på en tilfredsstillende måte, så langt det ikke er gitt opplysninger som tilsier noe annet. I dette tilfellet ble imidlertid yttervegger og utvendige overflater vurdert til TG 2, noe som innebærer at det er avdekket middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Det ble ikke gitt nærmere opplysninger om de aktuelle arbeidene, herunder om hvem som hadde utført disse eller når arbeidene ble utført. Selv om det er nærliggende å anta at arbeidene ble utført etter oppføringsåret 1953, tilsier tilstandsgraden at arbeidene ikke er foretatt i nyere tid. Dette underbygges videre av at det ble opplyst om at overflatematerialer stort sett er av eldre dato, og at boligen fremstår noe svakt vedlikeholdt. På bakgrunn av ovennevnte måtte det være påregnelig at det ville kunne påløpe kostnader knyttet til ytterveggene, herunder isolasjonen, og ytterpanelet på kort sikt.

Videre vil vi vise til at det ved salget ble opplyst om at eier er 95 år og ikke har bebodd eiendommen de siste 12 måneder. Det ble også opplyst om at selger ikke har bebodd eiendommen, og ikke har førstehåndskunnskap om objektet. På denne bakgrunn ble det oppfordret til å foreta særlig grundig besiktigelse, og helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Egenerklæringsskjema ble ikke utfylt. I lys av dette måtte kjøper være forberedt på at det kunne foreligge forhold som selger ikke hadde kunnskap om. Sekretariatet vil vise til FinKN-2017-329, hvor nemnda la følgende til grunn:

" Det forhold at boligen selges ved fullmektig, innebærer etter nemndas skjønn at det foreligger en større risiko for skjulte feil og mangler, og dette er en risiko kjøper har akseptert ved å kjøpe boligen "som den er". "

Sekretariatet vil videre bemerke at det er snakk om en eldre bolig, noe den også ble betegnet som på forsiden av salgsprospektet. Opplysningene om at overflatematerialer ut- og innvendig er av eldre dato, at boligen fremstår noe svakt vedlikeholdt, og at kjøper må påregne renovering og oppgradering av boligen, er gjentatt flere ganger i salgsmaterialet.

Videre vil vi vise til at det i tilstandsrapporten ble anbefalt nærmere undersøkelser av deler av konstruksjonen, og det spesifikt ble anbefalt tetthetskontroll og termografering, "som kan avdekke mer av

bygningens egenskaper". Vi vil også bemerke at boligen ble gitt energikarakter G. Som tidligere påpekt innebærer dette at boligen ble ansett å være lite energieffektivt, noe som har betydning for hvilke forventninger kjøper kunne ha til boligens isolasjonsevne.

Selv om det er snakk om betydelige kostnader, måtte det ved kjøpet være påregnelig med større utbedringskostnader på kort sikt. Etter en konkret helhetsvurdering, hvor det særlig legges vekt på boligens alder, påregnelig utbedringsbehov og de risikoopplysninger som ble gitt før salget, er sekretariatet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det foreligger dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Som Høyesterett påpeker 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 det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).