

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-45

22.1.2021

Protector Forsikring ASA

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

Eldre bolig – kledning og isolasjon – muntlige opplysninger – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En tomannsbolig oppført i 1916 i Stavanger, ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper 15.10.13. Ved salget ble utvendig kledning i boligsalgsrapporten gitt TG 1 med enkelte merknader, og TG 2 for et tilbygg. I selgers egenerklæring var det opplyst at det *"har vært diskutert i sameiet om det bør skiftes kledning i løpet av noen år"*. Kjøper har bl.a. anført at selger på privat visning, under henvisning til dokumenter fra selgers kjøp i 2012, opplyste at veggene var utvendig isolert i perioden 2004-2006. Ved planlagt maling av huset i 2018, oppdaget kjøper at noe av kledningen på den ene veggen var i dårlig forfatning. Det ble avdekket at det ikke var utvendig isolasjon eller vindsperre og råteskader. Kjøper anførte at selger hadde gitt uriktige opplysninger og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og anførte bl.a. at det ikke var sannsynliggjort at selger hadde gitt uriktige opplysninger og at kledningen måtte forventes å være fra byggeåret. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 998 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende utvendig isolasjon, og fukt- og råteskader ved kledning, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i ca. 1916 i Stavanger.

I salgsprospektet fremgikk det at sameiebrøken var 1/2, og at felleskostnader ble fordelt etter sameiebrøken.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid og bodd i boligen siden august 2012. På spørsmål om kjennskap til bl.a. boligsalgsrapporter siste fem år, ble det svart bekreftende og opplyst om boligsalgsrapport datert 10.5.12 fra selgers eget kjøp. Denne rapporten var ikke en del av den skriftlige salgsdokumentasjonen i den foreliggende saken. På spørsmål om kjennskap til *"vedtak om forhold vedr. eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter"*, svarte selger *"ja"*, og oppga:

Det har vært diskutert i sameiet om det bør skiftes kledning i løpet av noen år.

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

Konklusjon

Eierseksjon av horisontaldelt tomannsbolig ferdigstilt i 1917, sist vesentlig modernisert og ombygget i perioden fra 2004-2005. Arbeidene omfattet ombygninger i 1.etg. og innredning i deler av kjeller til egen utleiedel på 30 m². Ombygningene er ikke byggesøkt og godkjent i kommunen.

Boligens tilstand utvendig er stort sett alminnelig god boligens alder tatt i betraktning. Behov for sameiet å legge ny takteking, i det minste må anført brekkasje tettes snarest. Innvendig i leilighetens hoveddel er tilstanden tilfredstillende med annen planløsning enn opprinnelig. Det anføres risiko med innredet hybelleilighet i kjeller samt bad i eldre tilbygg med enklere konstruksjon. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble vurdert til TG 1, med TG 2 for enkelte avvik:

Vurdering

Brystvegg i dafade mot vei er i god stand med normal slitasegrad. Det samme gjelder langvegg på entre og terrassesiden. Brystvegg på baksiden er i bra stand, stedvis ilappinger og annen type kledning enn original i parti mellom terrassedør og tilbygg. (TG 1).

Det anmerkes følgende avvik: Tilbygg på baksiden har en enklere konstruksjon enn hovedbygget (opprinnelig bygget som trappehus). Kledning i kontakt med entretrapp står utsatt til. Ilappinger av kledning er stort sett av skjønnsmessig karakter. (TG 2).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 300 000 ved kjøpekontrakt datert i slutten av september 2013. Overtakelsen fant sted den 15.10.13.

Kjøper/sameiet planla i 2018 å male huset. Det ble da oppdaget at kledningen mot vei var i dårlig forfatning noen steder. Kjøper/sameiet innhentet fire tilbud for å skifte fasaden mot veien og skrape/male hele huset. Tilbudene var datert fra 21.6.18-8.7.18 og var på hhv. ca. kr 308 000, kr 310 000, kr 352 000 og kr 498 000.

Da kledningen på fasaden mot veien ble tatt av, ble det avdekket at det ikke var isolasjon eller vindsperre. Det ble også avdekket råteskader, særlig på stenderne. Kjøper reklamerte den 12.7.18. Det var ifølge reklamasjonen avdekket "*manglende isolasjon og omfattende fukt og råteskader under kledningen på boligen*".

Kjøper skrev i e-post 16.7.18 til selskapet:

Ser av FINN-annonsen fra selgers kjøp at selger fikk opplyst at boligen var etterisolert. Selger bes forklare nærmere hvorfor opplysningen om at boligen var etterisolert ikke ble videreformidlet til kjøper i forbindelse med salget i 2013.

Det ble også fremlagt e-poster mellom kjøper og selger. I e-post av 24.7.18 fra kjøper til selger fremgikk:

When you were selling the apartment in V. in 2013, we met to discuss a few things. (...) You mentioned that you had received information when you bought the apartment that it had been fully refurbished and insulated on the outside, is the attached report the one you mentioned to me when we were looking around the house and talking about the renovation of the walls?

Selger svarte kjøper den 25.7.18:

Ja, det er denne rapporten jeg nevnte, men jeg vet ingenting om tilstanden på veggene da jeg ikke har åpnet veggene selv. Fint om du tar kontakt med forsikringsselskapet om du har flere spørsmål.

Kjøper fremla også en udatert SMS fra det som ifølge kjøper var en felles bekjent av kjøper og selger, hvor det fremgikk at selger var av den oppfatning at boligen var utvendig isolert.

Selger har ikke avgitt noen skriftlig forklaring til selskapet. Ifølge selskapet har selger i telefonsamtale forklart at han videreformidlet opplysningene som ble gitt til han i salgsoppgaven, herunder at boligen var etterisolert og kledningen malt. Selger har bestridt at det ble opplyst at boligen var etterisolert fra utsiden og at kledningen var byttet.

Kjøper innhentet en eierskifterapport datert 13.9.18, hvor det bl.a. fremgikk:

Ved nærmere undersøkelse på befaringsdagen, ble det påvist at veggene er foret ut ca. 10 cm på innsiden av tømmerveggen. Da antar vi at det er isolert i tillegg på innsiden.

Boligen har ikke samme kvaliteten når den blir isolert på innsiden kontra utsiden. Det er kun når den blir isolert på utsiden at det blir etablert en vindsperre og en "regnkappe" (Tyvek) utpå vindsperren. Først da blir forskriftens krav til fukt og tetthet oppfylt. Tyvek blir tapet til vinduer slik at dersom det kommer vann inn bak kledning, vil det ikke komme inn i konstruksjonen og forårsake råteskader.

Når det kommer luft/trekk inn i isolasjonen som i dette tilfelle, vil varmetapet bli større, og kostnaden med oppvarming vil være større enn f.t hadde forventet seg.

(...)

På grunn av denne misforståelsen, feilinformasjonen, vil kjøper få en merkostnad på ca. kr 950 000. Først har de brukt mange timer på skraping, vasking av tre fasader som nå er forgjeves, og må rives på grunn av manglende isolering og vindsperre i veggene.

En allmenn forståelse er at etterisolering av en slik bolig skjer på utsiden. Da følger automatisk vindsperre, utlufting og ny kledning med. Lydvinduer på fasade mot vei, skal fuges på utsiden. Dette var heller ikke utført.

Utbedringskostnader ble beregnet til kr 998 500.

Kjøper har i tillegg innhentet en reklamasjonsrapport datert 10.4.20 fra takstmann O., hvor det bl.a. ble påpekt feil ved innvendig isolasjon, og manglende vindsperre mot tømmervegg, men at det ikke var endelig avdekket omfang eller kostnader for utbedring.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt uriktige opplysninger om at vegger var isolert fra yttersiden, jf. avhl. § 3-8, subsidiært at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger hadde opplyst muntlig om dette på visning, og at dette var i samsvar med opplysningene selger fikk ved sitt kjøp av boligen i 2012. Uansett var avviket fra det kjøper kunne forvente så stort at forholdet utgjorde en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 998 500. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det verken var gitt uriktige opplysninger eller forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet har bestridd at det ble gitt muntlige opplysninger om forholdene på visning, og vist til at kjøper måtte forvente at boligens kledning var fra opprinnelig byggeår.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde oppfylt bevisbyrden for at det ble gitt uriktige opplysninger på visning i 2013, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet kom videre etter en helhetsvurdering til at det heller ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort opplysningssvikt etter avhl. § 3-8 og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

I lys av at det ikke var noen opplysninger i den skriftlige salgsdokumentasjonen i 2013 om isolering, og at samtalen fant sted nærmere fem år før det ble reklamert, anser sekretariatet at det må foreligge klare holdepunkter for at selger på en tydelig måte har opplyst at det var utvendig etterisolering uten noen forbehold, og som gjorde at selger hadde grunn til å stole på opplysningene. Vi nevner her også at det i selgers egenerklæring var opplyst at det i sameiet hadde vært diskutert "om det bør skiftes kledning i løpet av noen år". Videre at opplysningene i boligsalgsrapporten i 2013 (og 2012) naturlig kan forstås slike at kledningen var original, med enkelte ilappinger. Dette stemmer ikke helt overens med at det skulle være foretatt fullstendig oppussing og etterisolering av utvendige vegger som anført av kjøper.

Ut fra foreliggende opplysninger, er sekretariatets vurdering at kjøpers bevisbyrde for at opplysningene rammes av avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger ikke er oppfylt.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og på bakgrunn av dokumentene er det vanskelig å danne seg noen formening om hvilke muntlige opplysninger som skal ha blitt gitt til kjøper så langt tilbake i tid som 2013. Den elektroniske korrespondansen som er fremlagt er etter nemndas syn kun i begrenset utstrekning egnet til å kaste lys over det sentrale spørsmålet om utvendig isolering ble tilsikret fra selgers side. Nemnda ser ikke bort fra at saken kan tenkes å stå i et annet lys ved umiddelbar bevisføring, men i lys av det bevistilfang nemnda har tilgang til kan det ikke sies å være sannsynliggjort uriktige opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-8.

Det blir dermed spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

I den kvalitative vurderingen er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått.

Ut fra at bygningen var fra 1916, at sekretariatet har lagt til grunn at det ikke kunne forventes at kledningen var skiftet ut i særlig grad, at det ikke kunne forventes noen fullverdig utvendig isolering med vindsperrer og ny kledning og at det var opplyst at sameiet vurderte om kledningen burde skiftes i løpet av noen år, anser sekretariatet at en vesentlig del av utbedringskostnadene ikke fremstår som upåregnelige. Vi antar at utskiftning av panel på hele bygningen ville utgjøre en vesentlig del av de takserte kostnadene.

Ut fra en helhetsvurdering av foreliggende opplysninger, finner sekretariatet at det ikke er sannsynliggjort at avviket oppfyller det strenge kravet om et utvilsomt avvik som vesentlighetsbestemmelsen legger opp til. I så fall foreligger det ingen mangel.

Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre også de øvrige deler av sekretariatets begrunnelse. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe nytt i kjøpers advokats brev av 23.11.20 som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).