

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-185

2.3.2022

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Trekk/temperaturforskjeller – selgers kunnskap – avhl. § 3-7.

En halvpart av en tomannsbolig i Alta kommune oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill., og overtatt av kjøper 1.9.20. Etter overtakelsen, da temperaturen begynte å synke, merket kjøper kald trekk langs gulv og yttervegger, samt store temperaturforskjeller i boligen. Det ble utført trykktest og termografering. Trykktesten viste lekkasjetall som var innenfor krav til tetthet i TEK 97. Termografering sammen med lufthastighetsmålinger viste noen svakheter. Det ble konkludert med at temperaturforskjellene skyldtes utilfredsstillende isolering av bjelkelag mot knevegger, samt luftlekkasjer ved terrassedør og kneveggluker. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om temperaturforskjeller og trekk. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde merket noen symptomer på forholdet, herunder at det ikke hadde vært noe uvanlig knyttet til temperatur eller energiforbruk. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 57 745.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av trekk/temperaturforskjeller, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en halvpart av en tomannsbolig i Alta kommune oppført i 2007.

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

Boligen er oppført i 2007 og holder generelt god standard, hovedsakelig fra byggeår. (...) Det er gulvvarme i hele første etasje, supplert med varmepumper og vedovn.

(...)

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Ikke opplyst av selger.

I tilstandsrapporten ble det opplyst at det ikke var foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon. Vinduer og dører var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Vinduer har 3-lags isolerglass i trekarmer.

Isolert ytterdør og terrassedør.

Innvendige dører er utført formpressede hvite dører.

Vurdering

Dører og vinduer er i god stand.
Kodelås på ytterdør.

Etasjeskillere var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom 1.etasje og loft isolert med 20 cm glassull. Antatt sponplater på loft.

Vurdering

Ikke funnet indikasjoner på feil eller mangler.

Tiltak / konsekvens

Ingen

I tilstandsrapporten ble det også opplyst om varmekabler i hele første etasje, og to stk. varmepumper, en i hver etasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2007, og at han hadde bodd der i 13 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt signert 10.8.20, og overtatt av kjøper 01.09.20.

Da temperaturen begynte å synke, merket kjøper fort et kaldt trekk langs gulv og yttervegger. Videre var det store temperaturforskjeller i boligen. Dette gjaldt særlig for andre etasje. En snekker ble kontaktet for å undersøke forholdene nærmere, og vedkommende skal ha uttalt at manglende isolasjon i etasjeskillet kunne være en årsak til problemene.

Det ble reklamert overfor selskapet 14.1.21.

Takstmann N. befarte boligen 8.2.21. I forbindelse med befaringen ble det avtalt at det skulle foretas en termografi- og trykkinspeksjon av boligen, og firma I. ble rekvirert. Fra rapport fra firma I. datert 15.3.21 hitsettes:

Det ble utført trykktest sammen med termografering.

Trykktesten hadde et veldig bra resultat (3,56) i lekkajsetall.. se egen rapport.

Dette er innenfor krav for tetthet i TEK 97.

Termografering sammen med lufthastighetsmålinger viste noen svakheter. Se bilder i denne rapporten..

Termografering med trykktest viser at det er omådene rundt kneloft som virker noen unormale temperaturer og lufthastigheter..

Fra takstrapport utarbeidet av takstmann N. datert 31.3.21 hitsettes:

3. SKADEÅRSAK:

Ifølge rapportene fra (firma I.) skyldes temperaturforskjellen utilfredsstillende isolering av bjelkelaget mot kneveggene, noe som ikke er mulig å oppdage før det tas termografisk måling av boligen.

Temperaturforskjellene i konstruksjonene skyldes ufagmessig utførelse av isolering i bjelkelag og mot yttervegg.

Når det gjelder lekkasjetallet på 3,55, som er innenfor kravet i Tek 97 som var 4,0 (N50) Pa.

4. SKADEOMFANG/REPARASJONER:

Skadene kan enkelt utbedres ved å sprøyte inn isolasjon i bjelkelaget fra kne loftet på begge sider, kostnadene for dette er vanskelig å beregne, og mener at et beløp mellom kr 30 - 50 000 eks mva.

Når det gjelder lekkasjen mellom karmene på terrassedøren og kneveggglukene, som mye av kulden kommer fra så er det mulig å ta vekk listene og fuge mellom karmene og bindingsverket. Kostnaden for dette mener jeg ligger et sted mellom kr 20- 25 000 eks mva.

Se utdrag av eposten fra (firma I.) den 15.3.2021:

Som du ser av trykktesten så er resultatet innenfor krav i TEK 97. (4,0)

Tok noen IR-bilder rundt i boligen..

Det er 2 områder som burde vært utbedret.

Foringer rundt terrassedør og inspeksjonsluker i 2 etg., og der er det lufthastigheter som ikke er bra.

Ellers er det små lekkasjer rundt om i boligen, men ikke noe unormalt i forhold til lekkasjetallet.

Så om det er noe jeg ville utbedre så er det som jeg nevnte sist (isolering av gulv mot knevegger i 2 etg.)

Så ville jeg fuget foringer rundt terrassedør.. (tror mye av den kulden han kommenterer i dette området kommer derfra.

Vider bør inspeksjonslukene fuges fra baksiden fra kne loft. Det trekker mellom ramme og utsparing.

Det ble også fremlagt en e-post fra firma I. av 25.6.21:

Når det gjelder gulvene i soverom så er de nedkjølte pga trekk.. Dette skaper selvsagt ubehag for beboer.

Ofte er man "barfotet" når den trør på gulvet i et soverom. Om gulvet er nedkjølt så merkes det godt. IR-bildene viser tydelig nedkjølte flater..

I tillegg blir det unødige fyringskostnader pga dårlig isolering/tetting fra kne loft.

Firma M. ga pristilbud for utbedring på totalt kr 57 745 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han hadde bodd i boligen i 12 år uten å merke noen symptomer på forholdet. Ifølge selger hadde det ikke vært noe uvanlig knyttet til verken temperatur eller energiforbruk.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger holdt tilbake opplysninger om temperaturforskjeller og trekk. Det ble anført at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om temperaturforskjellene og trekk etter å ha bodd i boligen i 12 år. Kjøper har vist til at det ikke tok lang tid før det ble avdekket store innvendige temperaturforskjeller og kald trekk i boligen. Kjøper har opplevd dette som svært plagsomt, og til tider hadde det vært såpass kaldt i boligen at familien ikke kunne oppholde seg i andre etasje. Firma I. var tydelig på at avvikene var av en slik art at det "*selvsagt*" ville skape ubehag for beboer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 57 745, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble i hovedsak vist til at selger opplyste at han ikke hadde merket noen symptomer på det reklamerte forholdet, det hadde ikke vært noe uvanlig knyttet til verken temperatur eller energiforbruk. Oppfattelse av temperatur og trekk var subjektivt, og det var ikke gitt at selger hadde hatt den samme opplevelsen som kjøper. De sakkyndige syntes også å være noe utydelige angående symptomene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til unormale temperaturforskjeller eller trekk i boligen, jf. bl.a. FinKN 2013-098. Det forelå dermed ikke mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til unormale temperaturforskjeller eller trekk i boligen, jf. avhl. § 3-7. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og opplevelsen av temperatur og

trekk er et utpreget subjektivt forhold. Det er vanskelig for nemnda å vurdere spørsmålet kun ut fra de fremlagte sakkyndige rapportene, som uansett ikke er entydige på hvor stort problem dette er. Samlet sett finner nemnda derfor at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).