

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-251

16.3.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Uriktig energikarakter – innvirkningsvilkåret – manglende isolering – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En enebolig i Inderøy kommune oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 1,23 mill., og overtatt av kjøper den 6.7.18. I salgsprospektet var boligen gitt energikarakter D, og i tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst at boligen ikke var isolasjonsvurdert. Kjøper oppdaget et halvt år etter overtakelsen, i forbindelse med innsettelse av ny verandadør, at ytterveggen ikke var isolert. Kjøper reagerte også på at det var svært krevende å holde varmen i huset under kuldeperioder, tross bruk av både varmepumpe og vedfyring. Kjøper reklamerte overfor selskapet 12.3.19. Fagkyndig konkluderte med at boligen var uriktig energimerket, og at boligen skulle hatt energikarakter G. Kjøper igangsatte utbedringsarbeider, og fremla bilder som viste at huset var uisolert, med unntak av ca. 2 m av det ene hjørnet. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om energikarakter, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag begrenset oppad til kr 500 000 og forsinkelsesrente fra 12.3.19.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig energikarakter, og manglende isolering, jf. avhl. § 3-8.

Saken omhandler en enebolig i Inderøy kommune oppført i 1951.

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

FAKTA OM BOLIGEN:

(...)

Energimerke: Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

(...)

ENERGIMERKING

Selger er ansvarlig for at boligen har energiattest. Frittstående bygninger under 50 kvm er unntatt. Det foreligger energiattest for denne boligen. Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

OPPVARMING

Ett ildsted registrert på eiendommen.

Oppvarming for øvrig ved elektrisitet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Egne forutsetninger

(...) Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi. (...)

HOVEDKONKLUSJON

Påregnelige arbeider/utbedringer består i puss av utvendig mur, overflatebehandling på deler av utvendig kledning samt skifte av kjellervindu. Bolig med normal tilstand byggeår tatt i betraktning. (...)

Standard: Standard fra byggeår, senere påbygd med noe oppgraderinger og fornyelser. Gjelder blant annet nyere kjøkken og skifte av vinduer. Når det gjelder utførte arbeider/utbedringer/standardheving av nåværende eier/selger, vises det til opplysninger gitt ved befaring samt vedlagte egenerklæring.

Takkonstruksjoner – TG 2

Beskrivelse: Takkonstruksjon er sperretakkonstruksjon i saltaksform.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger. Det forutsettes at konstruksjonen er riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg. tenker da spesielt på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjonen. Forbehold om skjulte feil og mangler.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2015.

Kjøper har opplyst at de vurderte denne boligen og to andre hus som var markedsført samtidig. Ettersom denne boligen hadde vesentlig bedre energimerking og fremsto som godt vedlikeholdt, og selger i tillegg hadde opplyst at huset var lett å holde oppvarmet vinterstid, valgte kjøper å inngi bud, som selger aksepterte. Ifølge kjøper var det lett å tro selger, da huset utvendig framsto som godt vedlikeholdt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,23 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.18, og overtatt av kjøper den 6.7.18.

Kjøper har opplyst at han i januar 2019, i forbindelse med innsettelse av ny verandadør, oppdaget at ytterveggen ikke var isolert. Kjøper hadde også reagert på at det var svært krevende å holde varmen i huset under kuldeperioder, til tross for at både varmepumpe og vedfyring ble benyttet.

På grunn av språkproblemer ble kjøper bistått av sin arbeidsgiver, som kontaktet selskapet 12.3.19. Selskapet bekreftet mottak av reklamasjonen i e-post av 12.3.19, med vedlagt reklamasjonsskjema, hvor det fremgikk at kjøper reklamerte på "*Manglende isolasjon - feil opplyst oppvarmingskarakter og energikarakter*", samt at kjøper "*Tror det mangler isolasjon i hele boligen*".

Kjøper innhentet et pristilbud på etterisolering av boligen fra byggmester S. datert 5.4.19, på kr 853 750 inkl. mva.

Kjøper har opplyst at pristilbud og salgsdokumentasjon ble forsøkt sendt til selskapet i løpet av våren 2019. Selskapet oppga følgende i e-poster av 20.6.19 og 24.6.19:

Før vi kan foreta en vurdering av de forhold som du beskriver, må en del ting avklares. Vi må innhente selgers og meglers kommentarer i saken, og om nødvendig besiktige eiendommen. Dette kan ta noe tid, men vi forsøker å behandle saken så raskt som mulig. Du kan senere bli bedt om å innhente dokumentasjon som beskriver de feil dere anfører.

(...)

Dersom vi skal vurdere om det foreligger mangler etter avhendingslovens bestemmelser, må det legges frem et spesifisert og dokumentert krav (dokumentasjon fra en fagkyndig som må beskrive forholdets årsak, omfang og nødvendig utbedringskostnader). (...) Det tas forbehold om for sen reklamasjon jf. avhl. § 4-19 første ledd. Saken ligger i bero inntil det ovennevnte er mottatt.

Kjøper innhentet etter dette en reklamasjonsrapport fra takstfirma A. datert 30.8.19:

Beskrivelse konstruksjoner:

Boligen er gitt Energikarakter D i prospektet.

Yttervegger består av rupanel/reisverk/rupanel/asfaltpapp uten noen form for isolasjon, utvendig fasader er med opprinnelig tømmermannskledning. Takkonstruksjonen består av opprinnelig tretto/sperrer/uisolert konstruksjon dels skråhimling.

Vurdering:

Øvre grense for karakter D er basert på nivå for TEK 97 altså boliger fra 1997 til ca år 2009. Ikke opplyst om oppgraderinger av takkonstruksjon/veggkonstruksjon eller vinduer i Tilstandsrapport eller Egenerklæring. Det må påregnes standardheving med store utgifter for å oppnå Energikarakter D. Vegg- og takkonstruksjon må totalrenoveres.

Konklusjon:

Bolig er feil energimerket, normal bolig som ikke er oppgradert fra 1951 vil normalt fått karakter G.

Skadeomfang / utbedring

Tiltak:

- Yttervegger med vinduer og tak må isoleres/oppgraderes (totalrenoveres) for å oppnå Energikarakter D
- Bilde av kjerneboret veggkonstruksjonen -ikke registrert noen form for isolasjon

Kjøper har opplyst at rapporten, sammen med øvrig dokumentasjon, ble forsøkt sendt til selskapet, men at selskapet ikke mottok alle dokumentene grunnet tekniske problemer. Noe dokumentasjon ble fra kjøper sendt på nytt i e-post av 26.5.19, hvor det også ble presisert at kjøpers krav var å få *"huset isolert så det er beboelig på vinter tid"*.

Kjøper engasjerte etter dette advokat, som den 28.6.21 fremsatte krav om prisavslag overfor selskapet.

Kjøper har opplyst at siden selskapet avslo kravet, iverksatte han selv utbedring av boligen ved egeninnsats, og det ble fremlagt bilder fra utbedringsprosessen. Ifølge kjøper viste bildene at huset var uisolert, med unntak av ca. 2 m av det ene hjørnet. Kjøper forklarte at han ved egeninnsats lektet ut ytterveggene, utbedret museskader og påførte 15 cm isolering, samt at det var medgått kr 81 500 til materialer og kostnader til avfallshåndtering, og ca. 400 arbeidstimer. I e-post av 22.9.21 beregnet kjøper totalkostnaden for sitt arbeid til kr 281 500, basert på en timepris på kr 500 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun i sin eiertid ikke hadde hatt problemer med å holde boligen varm vinterstid, at hun ikke kjente til forholdet omtalt i reklamasjonsskjemaet og at hun hadde lagt noe ny isolasjon i andre etasje. Selskapet fremholdt at selger ikke hadde kjennskap til kategoriseringen av energimerking av bolig, at selger fylte ut spørsmålene i energimerkingen etter beste evne.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet uriktig opplysning om energikarakter og tilbakeholdte opplysninger om boligens isolasjonsevne. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen manglet fullstendig isolasjon med isolasjonsevne, og en opplysning om energikarakter D medførte derfor et vesentlig avvik. Utbedringskostnadene var betydelige, og en eventuell standardheving skulle ikke tas i betraktning ved mangelsvurderingen. Kjøper har bestridt at kravet var bortfalt som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19, og viste til at det ble reklamert 12.3.19, i underkant av to måneder etter at forholdet ble avdekket. Det var heller ikke aktuelt med passivitet eller foreldelse, jf. fal. § 8-6 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 oppad begrenset til kr 500 000, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 12.3.19 frem til betaling, jf. avhl. § 7-3.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og at et krav i alle tilfeller var falt bort som en følge av passivitet og/eller foreldelse. Forholdet burde etter selskapets syn ha vært oppdaget høsten 2018. Selskapet har videre bestridt at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og forholdet hadde uansett ikke virket inn på avtalen. I alle tilfeller foreligger det ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at selv om dokumentasjonen trakk i retning av at boligen var solgt med uriktig energikarakter, var ikke innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 andre ledd oppfylt, jf. LH-2020-54177.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner det klart at det foreligger en uriktig opplysning om energikarakter, jf. avhl. § 3-8. I salgsoppgaven er boligen gitt energikarakter "D", som har TEK 97 og boliger fra 1997 til 2009 som referansenivå. Boligen er imidlertid ikke isolert siden byggeåret 1951, og skulle hatt energikarakter "G". I reklamasjonsrapporten av 30.8.19 er det lagt til grunn at *"Yttervegger med vinduer og tak må isoleres/oppgraderes (totalrenoveres) for å oppnå energikarakter D"*.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at opplysningen ikke kan sies å ha virket inn på avtaleinngåelsen. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Selv om fremlagt dokumentasjon trekker i retning av at boligen var solgt med uriktig energikarakter og oppvarmingskarakter, har sekretariatet uansett funnet at opplysningen ikke har virket inn på avtalen.

Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 90-91.

Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055. Det er selger som har bevisbyrden for at en uriktig opplysning ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612.

Ved kjøp av bolig må det legges til grunn at eiendommens enkelte bestanddeler er fra byggeåret, med mindre annet er opplyst uttrykkelig. Videre må det legges til grunn at byggeskikk fra oppføringsåret er benyttet, med mindre annet er opplyst, se bl.a. LH-2020-54177, FinKN 2020-821 og FinKN 2018-354.

Det var i salgsdokumentasjonen ikke gitt konkrete opplysninger om hvorvidt det var byttet isolasjon eller etterisolert i yttervegger og tak etter byggeår. I tilstandsrapporten, innhentet i forbindelse med salget, var det opplyst at boligen har "Standard fra byggeår, senere påbygd med noe oppgraderinger og fornyelser. Gjelder blant annet nyere kjøkken og skifte av vinduer." Det var ikke opplyst om når påbygg ble oppført eller hvilken del av boligen dette gjaldt. Selskapet har opplyst at ifølge selger var det i hennes eiertid lagt noe ny isolasjon i andre etasje. Dette er ikke dokumentert, og vi forstår det slik at dette først ble informert om etter reklamasjonen. Kjøper var dermed ukjent med denne opplysningen på avtaletidspunktet.

Selv om det på kjøpstidspunktet var grunn til å anta at en del av boligen hadde nyere isolering enn fra byggeår, var omfanget av dette således ukjent. Til dette kommer at takkonstruksjonen i tilstandsrapporten var gitt TG 2, med opplysning om at den bl.a. var en lukket konstruksjon og ikke lot seg inspisere uten destruktive åpninger, men at takstmannen forutsatte at konstruksjonen var riktig oppbygd med tanke på utførelse og materialvalg, spesielt med tanke på dampsperre i himling og ventilering av konstruksjonen. Det ble tatt forbehold om skjulte feil og mangler. Ved å inngå kjøpsavtalen overtok således kjøper risikoen for uklarheten med hensyn til boligens isolasjonsevne, herunder risikoen for at store deler av boligen kunne mangle isolasjon, eller ha isolasjon fra byggeåret. Til dette kommer tilstandsrapportens opplysning om at boligen ikke var isolasjonsvurdert. Det forelå følgelig et ytterligere usikkerhetsmoment med hensyn til om boligen faktisk var isolert, hvilken isolasjon som evt. var benyttet og hvilken tilstand en evt. isolasjonen var i.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig energimerking.

Nemnda slutter seg til det rettslige utgangspunktet som er angitt i vurderingen, men har for den konkrete innvirkningsvurderingen kommet til et annet resultat. Boligens beliggenhet tilsier i seg selv at isolasjon og oppvarming vil være et kjøpsmotiverende forhold. I tillegg er den uriktige energimerkingen fremhevet tidlig i salgsoppgaven under fakta om eiendommen, og samtidig gjentatt senere i prospektet. Boligen fremstår som velholdt og relativt moderne, ikke minst innvendig. Utvendig veggkonstruksjon er gitt TG 1. Nemnda er ellers enig med kjøper i at fraværet av konkrete opplysninger om isolasjonen medførte at det nettopp var grunn til å feste lit til energikarakteren. Nemnda har merket seg avgjørelsen i LH-2020-54177, men finner at den saken skiller seg en del fra herværende sak. Samlet sett har nemnda kommet til at det må antas at feilmerkingen har hatt betydning for avtaleinngåelsen eller budets størrelse. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda at dette må fastsettes skjønnsmessig etter bestemmelsens første ledd. Utgangspunktet for vurderingen må være betydningen av at kjøper har fått en lavere energimerking enn opplyst, ikke kostnadene knyttet til isolering. Nemnda finner at passende prisavslag kan settes til kr 150 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).