

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-318

30.3.2022

Protector Forsikring ASA

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

Uriktig opplysning om isolasjonstykkelse? – museskader – feil ved tak – avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1957 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper 31.5.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst at yttervegg mot vest var skiftet og etterisolert. Veggkonstruksjon var gitt tilstandsgrad (TG) 2-3, og kledning var gitt TG 2. Videre var takkonstruksjon gitt TG 1, og det ble opplyst at konstruksjonene var originale og fremsto som urørte. Takteking var gitt TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt, samt anbefalt jevnlig overvåkning av tilstanden. I egenerklæringsskjemaet hadde selger om "*Ny ytterkledning mot vest og etterisolert med ca 100 mm (...) Info fra forrige eier*". Om lag to år etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. museskader, fuktskader og feil ved tak over inngangsparti til kjeller, samt at det kun var 50 mm isolasjon i vestveggen. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om isolasjonstykkelse ved salget, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at opplysningen om isolasjonstykkelse var gitt med forbehold, og at det ikke forelå noe vesentlig forventningsavvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 144 613, takstutgifter kr 20 416, krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand kr 31 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Feil isolasjonstykkelse
- Museskader i isolasjon
- Feil oppbygning av tak/lekkasje/fuktskader

Saken gjelder en enebolig i Rana kommune oppført i 1957.

I forbindelse med salget var det utarbeidet salgsprospekt, med boligsalgsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

I boligsalgsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende under "*Oppsummering tilstand*":

- Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1957 med da-tidens byggeskikk og materialvalg.
- Boligen har gjennomgått en del oppgraderinger for å oppnå en mer oppgradert standard. Det som er gjort er:
 - nytt bad i kjelleren i 2017
 - Vinduer av 2-lags isolerglass fra 2009-2012 på kjøkken, soverom og entre
 - Balkong fra 2015

- Bad/vaskerom oppgradert i 2008
- Kjøkken i hovedetasjen ble oppgradert i 2008

Veggkonstruksjon var generelt gitt TG 3, og det ble opplyst om følgende under dette punktet:

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Sluk i mellomgang i kjelleren som blir brukt som et vaskerom er sjekket for fukt

Vurdering og begrunnelse: TG 3

I gang med sluk er det oppdaget fukt rundt sluk.

Tiltak

Ytterligere kontroll må foretas.

Vurdering og begrunnelse: TG 2

Vinduet er ikke pusset inn.

Tiltak

Vinduet må pusses inn.

Kledning var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Yttervegger med liggende kledning. Yttervegg mot vest er skiftet og etterisolert.

Vurdering og begrunnelse

En del avskalling i overflater da spesielt i vegg i mot Nord/øst

Tiltak

Lokal utbedring må utføres.

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

Saltakkonstruksjon med lufting i raftene. Isolert med glasswatt.

Vurdering og begrunnelse

Konstruksjonene er originale og framstår som urørt.

Taktekking (undertak, lekter og yttertekking) var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Undertak av taktro og taktekke av profilert takplater av stål.

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag var gitt TG 2:

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utstyr på tak var gitt TG 3:

Vurdering og begrunnelse

Snøfangere er ikke montert.

Tiltak

Snøfangere må monteres der dette er nødvendig og en fare for liv og helse.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt 9.12.15. På spørsmål 5 om kjennskap til om det er/har vært skadedyr i boligen, f.eks. mus, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 6 om kjennskap til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7 om kjennskap til utettheter på bl.a. tak/fasade, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7.1 om kjennskap til arbeid på bl.a. tak/fasade siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Ny ytterkledning mot vest og etterisolert med ca 100mm utført av M. AS. Info fra forrige eier. Balkonger fra 2015 samt uthus.

På spørsmål 7.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

I følge forrige eier er yttervegg skiftet av M. AS.

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var foretatt endringer i boligen fra de opprinnelige plantegningene, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Kjeller er bygd om og det er gitt tillatelse fra rana kommune om bruksendring.

På spørsmål 11.1 "Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Rana kommune har godkjent søknad for bruksendring.

På spørsmål 13 "Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om:

Kjelleren er ombygd og rom er godkjent fra tilleggsdel til hoveddel. Hele kjeller leies pr dags dato ut for 6500 kr pr måned.

På spørsmål 13.1 "Er enheten godkjent for varig opphold?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Godkjent bruksendring av kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.5.19, og overtatt av kjøper 31.5.19.

Da leietaker i kjelleren flyttet ut, skal kjøper ha oppdaget at rørarbeid fremsto amatørmessig utført. Ved arbeid på fasaden skal det ha blitt avdekket at isolasjon i ytterveggene hadde skader etter mus, at inngangspartiet i kjelleren hadde vannskader, og at ytterveggen mot vest ikke var etterisolert med 10 cm isolasjon, men med 5 cm isolasjon.

Den 10.6.21 reklamerte kjøper over museskader, ufaglært rørarbeid og råteskader i takkonstruksjon og taktro, herunder fuktinntrengning i tilbygg fra 2017.

Den 30.6.21 reklamerte kjøper over at det var gitt uriktig opplysning om isolasjonstykkelse.

Fra befaringsrapport fra firma H. datert 25.8.21 hitsettes:

Rekvirenten kjøpte/overtok boligen den 31.05.2019, første vinteren gikk uten at de merket noe til mus, men vinteren 2020/2021 oppdaget de mus på soverommet i 2 etg, her hadde mus gnagd hull i dampsperran til en yttervegg. I løpet av 2021 skulle de etterisolere ytterveggen mot nord, sør og øst med 5 cm fra utvendig side. Ytterveggen mot vest skulle ikke etterisoleres siden den ifølge egenerklæringen allerede var etterisolert med

10 cm mineralull. Under riving av veggkledningen mot nord og øst oppdager de partielle museskader på glassisolasjon i veggene, og skaden ble innmeldt til KLP Skadeforsikring AS.

Da de fjernet veggkledningen på østveggen oppdaget de råteskader i takkonstruksjon på hovedtaket, samt vann og fuktskader i takkonstruksjon til kjellernedgangen. Under arbeidet med etterisolering av nordveggen oppdager de at vestveggen ikke er etterisolert med 10 cm, men med 5 cm.

(...)

1. MUSESKADER PÅ GLASSISOLASJON

Rekvirenten har avdekket partielle museskader på isolasjon i ytterveggen mot nord og øst, det anslås at ca 15 m2 av isolasjon er helt ødelagt, øvrige deler har spor etter mus og spredte museganger. Skadet isolasjon er 10 cm glassull sannsynligvis fra boligens byggeår 1957.

(...)

KONKLUSJON

Mus har mest sannsynlig tatt seg inn i veggkonstruksjon pga mangelfull musetetting. Skaden har mest sannsynlig utviklet seg over mange år, muligens siden byggeåret 1957. Gjeldende forskrift da boligen ble bygget var "Byggeforskrifter 1949" så vidt jeg kjenner til var det ingen spesifikke krav til musetetting/sikring av boligene på den tiden.

FORSLAG TIL UTBEDNING INKL KOSTNADER

Bytting av 15 m2 10 cm veggisolasjon.

(...)

Sum inkl mva 9 562,50

(...)

2 MANGLENDE ISOLERING VESTVEGG

Rekvirenten har avdekket at vestveggen kun er etterisolert med 50 mm mineralull og ikke ca 100mm slik som det kommer frem i egenerklæringen fra selger. Selger opplyser at dette er basert på info fra forrige eier.

(...)

KONKLUSJON

Ytterveggen er ikke etterisolert med ca 100 mm mineralull, men med 50 mm mineralull, ifølge rekvirenten er vegg heller ikke etterisolert på innvendig side.

FORSLAG TIL UTBEDNING INKL KOSTNADER

Etterisolering av ytterveggen med 50mm mineralull på utvendig side, ca 38 m2.

(...)

Sum inkl mva 107 550,-

(...)

3 FEIL OPPBYGGING AV TAK TIL KJELLERNEDGANG

I forbindelse med etterisolering av østveggen oppdager rekvirenten at deler av taktroen til kjellernedgangen som består av sponplater har gått i oppløsning, årsaken til dette skal være at overgangsbeslaget imellom taket og ytterveggen til hovedhuset var lagt utenpå bordkledningen, dermed har vann rent bak beslaget og under papptekkingen slik at deler av sponplatetaket hadde gått i oppløsning. I tillegg til dette var det benyttet sponplater til spillbord og vindskibord, disse hadde også gått i oppløsning. Det er ukjent hvem som har bygget takkonstruksjon og når dette er utført, men taket er mest sannsynlig bygget i løpet av de senere år.

(...)

KONKLUSJON

Oppbygging av undertaket med sponplater er relativt vanlig. Bruk av sponplater til speil- og vindskibord er ikke vanlig, fagmessig eller anbefalt løsning. Montering av beslag imellom taket og ytterveggen bør legges oppå papptekkingen og under vindspærren bak bordkledningen på hovedhuset.

FORSLAG TIL UTBEDNING INKL KOSTNADER

For utbedring av skaden må det legges ny taktro, papptekking, overgangsbeslag, speil- og vindskibord. Det anbefales bruk av trykkimpregnerte eller malte bord til speil- og vindskibord.
(...)

Sum inkl mva 27 500,-

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-8, og en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble anført at det var gitt uriktig informasjon om isolasjonstykkelse, og vist til at det ble opplyst at boligens vestvegg var etterisolert med 10 cm, mens det har vist seg å kun være 5 cm isolasjon i veggene. Isolasjonstykkelsen i veggene hadde betydning for boligens varmetap, og det var en forutsetning at boligen hadde lik isolasjonstykkelse i samtlige vegger for å unngå at det ble dannet kuldebroer. Videre viste kjøper til at takkonstruksjonen var lagt feil, og ledet vann inn i inngangsparti i tilbygg fra 2017. På bakgrunn av informasjon om nytt tilbygg med lang gjenværende levetid, hadde kjøper berettigede forventninger om at dette var i god stand. lekkasjene og museskadene utgjorde en skjult feil.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 144 613 og takstutgifter på kr 20 416, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til juridisk bistand på kr 31 500.

Selskapet har bestridt at det foreligger mangler etter avhl. § 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at opplysningen om isolasjonstykkelse var en gjengitt opplysning fra tidligere eier, og at selger i tillegg hadde angitt mengden isolasjon med en ca.-benevnelse. Kjøper kunne derfor ikke legge uforbeholdent til grunn at ytterveggen var etterisolert med 10 cm isolasjon. En eventuell opplysningssvikt hadde uansett ikke virket inn på avtalen. Det forelå heller ikke et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger på bakgrunn av boligens alder og risikopplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering var opplysningen om isolasjonstykkelse gitt med slike reservasjoner at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2017-575 og FinKN 2019-296. Etter en helhetsvurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på boligens alder og påregnelig vedlikeholdsbehov, kom sekretariatet til at det ikke forelå noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 grunnet opplysningssvikt om isolasjonstykkelsen og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

For at en opplysning skal rammes av § 3-8 må den være tilstrekkelig konkret og spesifisert, og kjøper må ha hatt grunn til å stole på opplysningen, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90.

I dette tilfellet er opplysningen gitt som en tilleggsopplysning i selgers egenerklæringsskjema, under spørsmålet "Kjenner du til om det er utført arbeid på (..) fasade siste 10 år?". Vi kan ikke se at det er gitt opplysninger om isolasjonstykkelse noe annet sted i salgsdokumentene. Det ble opplyst at opplysningene er "info fra forrige eier". Det er følgelig tatt en reservasjon, i form av at selger har opplyst at opplysningene ikke stammer fra ham selv. Isolasjonstykkelsen er videre oppgitt som en ca.-angivelse, hvilket indikerer at selger ikke med sikkerhet visste hvor mye det var etterisolert med. På bakgrunn av dette måtte kjøper påregne at det kunne foreligge et visst avvik fra det opplyste. Etter sekretariatets vurdering er det med disse reservasjonene tatt konkrete forbehold knyttet til opplysningenes riktighet.

Vi viser i denne forbindelse til Bergsåker, Kjøp av fast eiendom (5. utg., 2013), som på s. 274 skriver følgende:

"En opplysning kan være gitt med reservasjon av typen "ifølge tidligere eier", "ifølge kommunen", "ifølge takstmann" e.l. Dette vil normalt innebære at ansvar for selgeren ikke kan bygges på § 3-8."

Nemnda slutter seg fullt ut til dette.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. Nemnda har kommet til samme konklusjon, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev 1.2.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas syn i mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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