

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-859

20.10.2022

Protector Forsikring ASA

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

Mangelfull etterisolering og dampsperre i etasjeskillet – avhl. §§ 3-1, 3-9 andre pkt. og 3-10.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill., og overtatt av kjøper den 29.5.19. Ved salget ble det opplyst om at boligen hadde *"gjennomgått omfattende oppgraderinger både utvendig og innvendig og kan regnes som totalrenovert"*, og at oppgraderingen var utført i perioden mellom 2009 og 2015, i tidligere eiers eiertid. Videre ble det presisert hvilket arbeid som hadde blitt utført i forbindelse med renoveringen, hvor det bl.a. var opplyst om at boligen hadde blitt *"ribbet inn til stenderverket med etterisolering og nye overflater"*. I forbindelse med avdekking av mus i boligen, oppdaget kjøper at det ikke var etablert ny isolasjon og dampsperre i etasjeskillene ved renoveringen av boligen. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at etasjeskillene hadde blitt oppgradert og etterisolert i forbindelse med det opplyste arbeidet. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 419 980.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende isolering og dampsperre i etasjeskillet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Rana kommune ble oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Innbydende enebolig (...). Romslig bolig med god standard.

Stor enebolig, påbygd og betydelig oppgradert de senere år.

BYGGEMÅTE

I følge takstmann er boligen fundamentert på betong og med grunnmur av betong isolert innvendig med tresonitt som er pusset utvendig. Over grunnmuren er det isolert bindingsverk med liggende kledning

Kledning utskiftet i perioden 2009-2015.

Vinduer: - Vindu med 2-lags isolerte glass i trerammer

Vinduene er skiftet ut samtidig som ytterveggen er oppgradert med ny kledning og etterisolert.

Ytterdører: - Isolert formpresset ytterdør med 2-lags glass i trerammer

- Isolert altandør med 2-lags isolerte glass i trerammer.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret 1955 med da-tidens byggeskikk og materialvalg.

Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger både utvendig og innvendig og kan regnes som totalrenovert. Oppgraderingen ble utført i perioden mellom 2009 og 2015. Boligen ble påbygd i en etasje

med utvidelse av stue. I forbindelse med renoveringen ble boligen ribbet inn til stenderverket med etterisolering og nye overflater. Ny utvendig bordkledning, nye vinduer og taktekke. Alt av teknisk utrustning ble skiftet, blant annet elektrisk anlegg og røropplegg. Ny kjøkkeninnredning, baderomsinnredning og innredning av vaskerom. Ny drenering er lagt med utvendig fukttetting av grunnmur.

(...)

Etasjeskillere og gulv på grunn

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Kjeller: Det er ikke foretatt målinger for evt. skjevheter i kjelleren da kjelleren regnes som en grovkjeller

1. etasje: Største målte avvik er 12 mm i/på stuen. største målte avvik er 5 mm i/på kjøkkenet

2. etasje: Største målte avvik er 8 mm i/på soverom , største målte avvik er 3 mm i/på soverom

Vurdering og begrunnelse: TG 2

- 1. etasje: Målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke

Tiltak

- 1. etasje: Gulvet fungerer med dette avviket og det er kun lokalt ut i mot yttervegg i mot karnapp.

Vurdering og begrunnelse: TGiU

- Kjeller: Det er ikke foretatt målinger for evt. skjevheter i kjelleren da kjelleren regnes som en grovkjeller

Tiltak

- Kjeller: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ved innredning av kjelleren for oppholdsrom må gulvene avrettes for evt. skjevheter.

Vurdering og begrunnelse: TG 1

- 2. etasje: Målt avvik under 10 mm på kontrollerte steder.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 28.11.15.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.2.19, og overtatt av kjøper den 29.5.19.

I forbindelse med avdekking av museaktivitet i boligen, åpnet kjøper etasjeskillet. Kjøper avdekket da at det ikke var isolasjon i etasjeskillet, og at det heller ikke forelå dampsperre der det ble undersøkt. Det ble fremlagt bilder av forholdet. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 16.2.22.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra byggefirma F. datert 2.3.22:

Øvrig informasjon om objektet

Boligen ser fint og flott ut på overflater, ifl eier skal boligen være totalrenovert før den forrige eier hadde boligen. (Kjøper) kjøpte boligen i 2019. Forrige eier bodde her kun 1 år, han monterte varmepumpe og malte en vegg. Skade her omhandler eier før han igjen. Her er det lurt sammen for å få det til å virke bra. Sagflis i store deler av boligen, dette skulle være byttet. Mangler dampsperre mot kaldloft.

Oppsummering

(Kjøper) har kjøpt en bolig som skulle være total renovert. det viser seg at den ikke er det ifl (kjøper). Mangler isolasjon og dampsperre i store deler av boligen

De totale kostnadene ble i arbeidsplanen beregnet til kr 413 572 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura for befaringsrapporten på kr 6 409 inkl. mva.

Kjøper har vist til at det på nettsiden Byggesmart.no fremgikk at en "totalrenovering" omfattet følgende:

- Innvendig renovering: Dette gjelder å rive ned innervegger, gulv og himlinger til bjelkelag eller betong, bygge opp på nytt. Når man utfører en innvendig renovering er det vanlig å oppgradere tekniske systemer i boligen som elektrisk, røropplegg, ventilasjon osv.

- Utvendig renovering: Dette inkluderer normalt nytt tak, bytte av kledning, etterisolering og drenering. Skal man utføre både innvendig og utvendig renovering, står som regel kun bærende vegger.

Selskapet fremla en artikkel om "*Isolasjon i hus*", hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Mellom 1900 og 1955 var det så å si ikke isolasjon i vegger, tak og gulv. Før man fikk mineralull tettet man så godt man kunne med sagmugg, flis og spon, men det ble også brukt gamle tøyfyller og aviser for å holde trekken ute. Helt frem til 90-tallet var isolasjonstykkelsen minimal.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper hadde forventninger om en bolig som kunne regnes som totalrenovert, hvor det ble gitt konkrete opplysninger om at boligen var blitt ribbet ned til stenderverket og etterisolert. Ved en totalrenovering vil det også være naturlig å bygge opp i tråd med kravene på renoveringstidspunktet. Det forelå dermed klart et avvik fra forventbar tilstand når etasjeskillene sto urørte i opprinnelig stand. Eldre hus klarte seg uten dampsperre, men dampsperre var av kritisk viktighet i nyere boliger der isolasjon og tetthet medførte at fuktig inneluft ville kondensere i møte med kald luft og gi bygningsskade.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader på totalt kr 419 980 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til renter.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-1, 3-10 og 3-9 andre punktum. Det ble ikke opplyst at det var utført én enkelt totalrenovering av boligen, men flere oppgraderinger av ulike bygningsdeler som samlet sett kunne anses som en totalrenovering. Det ble opplyst om konkrete arbeider som hadde blitt utført, og det var ikke tale om en totalrenovering som utløste nye forskriftskrav. De øvrige bygningsdelene måtte antas å være fra byggeåret, og bygget i henhold til datidens byggeskikk og materialvalg. Det var ikke opplyst om arbeid på etasjeskillet, men det ble tvert imot opplyst at etasjeskillet hadde skjevheter som gikk utover dagens krav. At etasjeskillet hadde isolasjonsløsning fra 1955 måtte dermed anses å være i tråd med avtalen. Det var heller ikke normalt med dampsperre i 1955, og det var ikke opplyst om totalrenovering av himlingene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om isolasjon og dampsperre i etasjeskillene, og at det dermed ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet mangelfull isolering og manglende dampsperre i etasjeskillet i en bolig oppført i 1955.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene for etablering av isolasjon og dampsperre i etasjeskillet utgjør kr 413 571 pluss takseringskostnader. Totale kostnader utgjør omkring 22 % av kjøpesummen.

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og fra sekretariatets drøftelse siteres:

Ved salget ble det opplyst om flere konkrete arbeider som var utført, i tillegg til at det "I forbindelse med renoveringen ble boligen ribbet inn til stenderverket med etterisolering og nye overflater". Videre ble det opplyst at "Boligen har gjennomgått omfattende oppgraderinger både utvendig og innvendig og kan regnes som totalrenovert". Sekretariatet er enige i at kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet kunne forvente en

bolig som hadde gjennomgått omfattende oppgraderinger, og i all hovedsak var i god stand. Likevel kan vi ikke se at kjøper hadde berettiget grunn til å tro at alle bygningsdelene i boligen var totalrenovert i forbindelse med det opplyste arbeidet.

Sekretariatet viser til at det ikke ble opplyst om at det var foretatt en helhetlig totalrenovering av boligen, men at det var utført flere omfattende oppgraderinger slik at boligen kunne regnes som totalrenovert. Herunder ble det opplyst om ny utvendig kledning, samt nye overflater. Det ble også opplyst at boligen var "ribbet ned til stenderverket med etterisolering", som kunne tilsi at kjøper kunne forvente noe ny isolasjon i boligen. Vi kan imidlertid ikke se at opplysningene om "stenderverket" ga berettiget forventninger om at også etasjeskillene var etterisolert, og forstår opplysningene som en henvisning til veggkonstruksjonen. Sekretariatet viser herunder også til at det i salgsprospektet var opplyst om etterisolering i ytterveggen. Vi kan på bakgrunn av det ovennevnte ikke se at det ble opplyst konkret om at etasjeskillene hadde gjennomgått en renovering, herunder ved etablering av etterisolering og dampsperre.

Videre kan vi ikke se at kjøper kunne forvente at slik oppgradering likevel var gjort, kun som følge av opplysningen om at oppgraderingene samlet sett medførte at boligen kunne "regnes som totalrenovert". Ettersom det ble gitt konkrete opplysninger om at etterisoleringen ble utført når boligen ble ribbet inn til "stenderverket", kan vi ikke se at kjøper likevel kunne forvente at også gulvkonstruksjonen og etasjeskillene ble fullverdig oppgradert kun som følge av opplysningene fra takstmannen om at boligen kunne regnes som totalrenovert. Vi viser herunder også til at det for deler av etasjeskillene ble avdekket skjevheter som gikk utover standardens krav, selv om vi riktignok ser at selve gulvoverflatene fremstår nyere. Vi kan heller ikke se at det ble opplyst at kaldtloftet var oppgradert eller etterisolert i forbindelse med arbeidene. (...)

Vi forstår det videre som at det ikke er avdekket noe skader som følge av at etasjeskillene ikke er oppgradert, eller at kjøper avdekket manglende etterisolering ved alminnelig bruk av boligen. Det fremstår dermed noe uklart hvilken bruksmessig ulempe manglende etterisolering har medført ved bruk av boligen, selv om manglende dampsperre kan utgjøre en risiko for fuktskader.

På bakgrunn av det ovennevnte finner vi dermed at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at etasjeskillene hadde blitt oppgradert med ny isolasjon og dampsperre i sin helhet. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper av den grunn påregne at etasjeskillene var bygget i henhold til standarden ved byggeåret 1955. Vi forstår det slik at etasjeskillene er isolert og bygget i henhold til byggeskikk på oppføringstidspunktet, og viser bl.a. til den fremlagte artikkelen om "Isolasjon i hus". Sekretariatet kan dermed ikke se at mangel på moderne isolasjon og dampsperre i etasjeskillene utgjør et avvik fra forventbar tilstand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Idet vi finner at forholdet ikke utgjør et avvik fra avtalen, vil kostnadene heller ikke anses relevante under vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Selv om kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet kunne forvente en bolig i god stand og som hadde gjennomgått omfattende oppgraderinger i perioden mellom 2009 og 2015, så var det ikke opplyst om at det var foretatt en helhetlig totalrenovering av boligen. Videre så kan ikke nemnda se at det var konkret opplyst om at etasjeskillene hadde blitt renovert, herunder ved etablering av etterisolering og dampsperre. Det fremgår også av boligsalgsrapporten at etasjeskillene i første etasje er gitt tilstandsgrad 2 på grunn av målt avvik mellom 10-20 mm på kontrollerte steder.

Nemnda er altså kommet til at mangel på ny isolasjon og dampsperre i etasjeskillene ikke utgjør et avvik fra det kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, og det foreligger da ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).