

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-807

7.11.2023

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Ny avhendingslov – eldre enebolig – manglende isolasjon – avvik fra opplysninger i byggemelding – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1950 ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22. Vedlagt salgsprospektet var et skriv fra bygningsrådet som godkjente at boligen ble oppført i tråd med byggemeldingen. Før avtaleinngåelsen innhentet kjøper byggemeldingen, hvor det fremgikk at boligen skulle isoleres med 20 mm glassvattmatte. Etter avtaleinngåelsen oppdaget kjøper at det manglet isolasjon i yttervegger, tak og kneloft. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at boligen avvek fra avtalt og forventbar stand, samt at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Kjøper bestred selgers påstand om at selger på visning hadde vært "*fullstendig tydelig*" på at isolasjon manglet. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at byggemeldingen ikke var en del av avtalegrunnlaget, samt at kjøper ikke kunne forvente at boligen var isolert. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 182 287.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende isolasjon, jf. avhl. §§ 3-1, og 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Sørlandet oppført i 1950.

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

Eneboligen holder normalt god standard og de fleste overflater er modernisert. Her er det mulig å flytte rett inn. Boligen begynner likevel å bli noen år og alt er ikke utbedret. Noe modernisering bør derfor påregnes. Blant annet er det behov for oppgraderinger av vaskerom og bad (...)

(...)

OM BOLIGEN

(...) Energikarakter

G

Energifarge

Gul (...)

I tilstandsrapporten fikk takkonstruksjon/loft TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"), mens veggkonstruksjon fikk TG 2 ("avvik som ikke krever tiltak"). Det fremgikk videre at det var begrenset/dårlig ventilering og fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Takstmannen skrev at lokal utbedring burde utføres, og at lufting/ventilering burde forbedres. Kostnadene ble estimert til under kr 10 000. Takstmannen skrev at det ikke var lufting bak den liggende kledningen, og at dette var en risikokonstruksjon. Han mente at kledningen for det meste var ok, men at det enkelte

steder var mer slitasje enn andre. Takstmannen skrev at det ikke var behov for utbedringstiltak, men at det måtte lages lufting når kledningen etter hvert ble byttet. Tilstandsrapporten inneholdt bilder av loftet og kneloftet.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Ett av vedleggene til salgsprospektet var et skriv fra bygningsrådet som godkjente at boligen ble oppført i henhold til byggemeldingen. Kjøper har forklart at hun gjorde grundige undersøkelser før budgivningen, og at hun i den sammenheng selv fant frem til selve byggemeldingen fra 1950 hvor det bl.a. sto følgende:

Bygningsmateriale

(...) Bjelkelag av 3"x8" bjelker, 5/4" flytendegulv, impr. glassvattmatter 3/4" stubbegulv og himling, 1 lag papp. (...)

Innredning på loft

3 værelser, bad, WC. mot skråtak og kott isoleres med 20 mm. glassvattmatter mellom 2 lag 3/4" panel.

Kjøper har forklart at hun derfor forventet at det skulle være 20 mm glassvattmatte som isolasjon i boligen. Kjøper har også forklart at byggemeldingen lå tilgjengelig i kommunens byggesaksarkiv, slik at det ikke var nødvendig å be om innsyn.

Selger har forklart til foretaket at han "*var fullstendig tydelig overfor kjøper om at det manglet isolasjon i boligen under visning*". Kjøper har fortalt at hun på ingen måte i løpet av kjøpsprosessen har blitt gjort oppmerksom på at boligen var uten isolasjon.

Boligen ble solgt for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.22, og overtatt av kjøper den 1.4.22.

I forbindelse med oppussing av badet i 3. etasje rev kjøper en knevegg, samt deler av ytterveggen og taket. Kjøper reagerte på at boligen tilsynelatende var uten isolasjon.

Kjøper kontaktet deretter takstmann H., som konkluderte med at det var isolasjon i bjelkelaget mot kaldloftet, men at det mest sannsynlig manglet isolasjon i boligens skråtak, knevegger og yttervegger. Når det gjaldt utbedringsmetode tok takstmann H. utgangspunkt i en oppgradering i henhold til beskrivelsen i byggemeldingen fra 1950, og ikke full fornying og oppgradering til dagens standard. Han mente at det mest praktiske ville være å blåse inn isolasjon i ytterveggene fra utsiden, samt å skyve inn 5 cm isolasjonsmatter ned mellom taksperrer i skråtaket fra kaldloftet. Kostnadene ble estimert til kr 75 000 inkl. mva. Det vises til følgende utdrag fra reklamasjonsrapporten:

PÅREGNELIGHET

I tilstandsrapport utarbeidet av (...), dato 16.02.22 er det ikke opplyst om manglende isolasjon i vegger eller tak. Men i tilstandsrapport side 3 står det: "*Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen*", herunder skjulte installasjoner. Dvs. at takstmannen kontrollerer ikke hva som er inni lukkede konstruksjoner som tak og vegger.

I byggemeldingen fra 10.01.1950 under punkt **Isolasjon** "... Yttervegger for øvrig 4" bindingsverk, 1" kledning 2 lag 3/4" panel, 1 lag 20 mm glassvattmatte, 3 lag papp...".

I byggemeldingen fra 10.01.1950 under punkt **Innredning på loft** "...mot skråtak og kott isoleres med 20 mm. glassvattmatter mellom 2 lag 3/4" panel"

Byggemeldingen beskriver at det skal være isolasjon 20 mm glassvattmatter i yttervegger, knevegger og skråtak.

Byggeforskrifter av 15. desember 1949, bind I

Kap 5 Varme- og lydisolasjon

Vegger i bygninger til varig opphold for mennesker skal ikke i noe tilfelle ha et høyere varmegjennomgangstall enn:

a. Bygninger av mur eller annet brannfast materiale med grunnflate større enn 200 m², $k = 1,1$.

b. Bygninger av mur eller annet brannfast materiale med grunnflate mindre enn 200 m², $k = 1,0$.

c. Trebygninger, $k = 0,9$.

Varmegjennomgangstall (k) for en del alminnelige veggkonstruksjoner, (jfr. dog bestemmelsene for minstekravene i § 9, kap. 4):

Bindingsverk 4", utvendig 7/8" panel, 2 lag papp og 3/4" panel, innvendig 2 lag papp og 2 lag 3/4" panel $K = 0,82$

Etter vår vurdering var det ikke krav til isolasjonsmatter i vegger eller tak på oppføringstidspunktet, men varmegjennomgangstallet i trebygninger skulle ikke være høyere enn $K=0,9$. For å ligge innenfor minstekravet måtte veggen konstrueres som beskrevet ovenfor ($K=0,82$) eller med bruk av isolasjon i veggen som beskrevet i byggemeldingen.

Foretaket har uttalt at U-verdien var oppfylt, særlig siden det etter byggeåret var etablert varmepumpe i boligen, og blitt isolert mot kaldloftet. Kjøper har uttalt at det ikke var relevant om det har blitt etablert en varmepumpe eller ikke.

Foretaket har også lagt frem et bilde fra Sintefs hjemmesider som viste utviklingen av varmeisolasjonsevne i yttervegger. Ifølge foretaket viste skissen at boligen ble oppført i henhold til vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet, og at konstruksjoner fra 1950-tallet ble bygget slik at U-verdien var på 0,9.

Kjøper har lagt frem et pristilbud på å blåse inn isolasjon i ytterveggene fra E.A. AS på kr 98 250 inkl. mva., et pristilbud på tetting og maling av hull i kledningen fra S.E. AS på kr 38 950 inkl. mva., faktura for isolasjon til skråtak fra N. på kr 11 337 inkl. mva., samt et pristilbud på nedlegging av isolasjon i skråtaket fra R.S. AS på kr 20 000 inkl. mva. Det ble også lagt frem en faktura for reklamasjonsrapporten til takstmann H. på kr 13 750 inkl. mva.

I klagesvaret påpekte foretaket at:

Undertegnede har vært i kontakt med (R.S. AS) vedrørende deres pristilbud. Det bemerkes for øvrig at kontaktperson hos (R.S. AS) er kjøperens far. Kjøpers far uttalte at de har tredd isolasjon i skråtak, knevegger, og *helt ned til taket* i første etasje fra innsiden (...)

Ved samtale med (E.A. AS) har selskapet fått opplyst at hele boligen har blitt etterisolert, med unntak av en liten del av et bad. Det ble videre opplyst at isolasjon som sprøytes inn har en tykkelse på mellom 6-10 cm. Det er altså sprøytet inn isolasjon på alle yttervegger.

Store deler av boligen er derfor dobbeltisolert. Boligens hele andre etasje har fått isolasjon både på utsiden og innsiden med en ca. tykkelse på 20 cm (...)

Et enkelt søk på proff.no viser videre at kjøper har en rolle i (R.S. AS). Selskapet finner det bemerkelsesverdig at kjøpersiden ikke har nevnt at kjøper har en rolle i (R.S. AS), som for øvrig også ser ut til å være et familieselskap (...)

Foretaket bemerket også i klagesvaret at takstmann H. hadde lagt til grunn at et areal på 125 kvm måtte isoleres, men at det i en fremlagt faktura fra E.A. AS sto at et areal på 186 kvm hadde blitt etterisolert. I et kommentarbrev skrev kjøper at det ikke var riktig at det hadde blitt tredd isolasjon helt ned til taket i første etasje. Kjøper la frem en uttalelse fra R.S. AS v/sin far hvor arbeidene ble beskrevet nærmere. Kjøper forklarte også at kjøpers eierinteresser i R.S. AS kun hadde ført til at kjøper hadde oppnådd billigere løsninger i form av rabatt fra N., gratis frakt av kran og manglende belastning for prosjektering.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-7. Det ble vist til at byggemeldingen oppga at det skulle være 20 mm isolasjon, og at varmegjennomgangstallet var dårligere enn minstekravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Selgers forklaring viste at selger var kjent med at det manglet isolasjon, og denne informasjonen ble ikke formidlet til kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 182 107.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, eller 3-7. Det ble vist til at byggemeldingen ikke var en del av avtalegrunnlaget, og at boligen var i tråd med avtalen, da selger hadde informert om den manglende ventilasjonen. Kjøper hadde ingen berettiget forventning om at boligens tak, yttervegger og kneloft skulle være isolert, og selv i et tilfelle hvor dette kunne forventes, måtte det gås ut ifra at isolasjonen var utskiftningsklar.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet mente at byggemeldingen fra 1950, som kjøper hadde funnet frem til på egenhånd, ikke var en del av avtalegrunnlaget, jf. avhl. § 3-1 første ledd. Sekretariatet var videre av den oppfatning at kjøper ikke hadde en forventning om isolasjon i utgangspunktet, jf. avhl. § 3-2, og at selgers kunnskap om manglende isolasjon heller ikke utløste mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at byggemeldingen fra 1950 ikke kan anses som en del av avtalegrunnlaget, jf. avhl. § 3-1 første ledd. Nemnda har i dette spørsmålet delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Gløersen – bemerk:

Flertallet er uenig i sekretariatets konklusjon, og mener selger må bære risikoen for opplysninger som fremgår av dokumenter som salgsoppgaven konkret henviser til. Så lenge et spesifikt dokument er omtalt og/eller henvist til, må det som utgangspunkt anses som en naturlig del av det samlede opplysningsbildet og en del av avtalen. Er selger usikker på dette punktet, for eksempel fordi det er ikke har vært mulig å få tak i eller verifisert det aktuelle dokumentet, får det heller inntas en konkret reservasjon/forbehold på dette punktet.

Videre: Vedlegget til salgsoppgaven var et skriv fra bygningsrådet som godkjente at boligen ble oppført i henhold til byggemeldingen. Foretakets anførsel om at byggemeldingen kun var en intensjon om byggearbeider – i motsetning til en ferdigattest – kan derfor ikke føre frem.

Det springende punktet blir om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd fordi kjøper kunne forvente en godkjent bolig fullt ut i tråd med byggemeldingen – og dermed med en slik isolasjon som er angitt i byggemeldingen fra 1950. I vurderingen av det samlede forventningsbildet om isolasjonen, må også boligens alder og øvrige opplysninger om tilstanden til konstruksjonen inngå.

Flertallet har funnet spørsmålet noe utfordrende, men har kommet til at opplysningen om 20 mm glassvattmatte er såpass spesifikk at det må anses å foreligge et forventningsavvik når det i etterkant viser seg å ikke foreligge isolasjon i yttervegger, tak og kneloft i det hele tatt. Flertallet er riktignok ikke uenig med foretaket i at kjøpers forventning må ses i lys av at det er tale om eldre bolig med bl.a. energikarakter G oppført i tråd med byggeskikk fra 1950. Samtidig er angivelsen av isolasjonen i byggemeldingen så konkret mht. omfang og materiale at flertallet mener kjøper hadde en berettiget forventning om å få nettopp dette. I motsetning til ved mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 gjelder det for avhl. § 3-2 første ledd intet innvirkningskriterium. Når

flertallet først har kommet til at byggemeldingen må anses som en del av kjøpsavtalen, mener flertallet derfor også at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Ved vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, tar flertallet utgangspunkt i at kjøper har krav på en isolasjon fra 1950 slik som beskrevet i byggemeldingen. Det må derfor foretas et betydelig fradrag for den standardheving og forlenget levetid som ligger i utbedringsmetoden som kjøper har fremmet krav om (innblåsing av isolasjon i ytterveggene). Flertallet finner at passende prisavslag etter fradrag for egenandelen kan settes til kr 50 000, jf. avhl. § 4-12.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet finner det som sekretariatet vanskelig å knytte ansvar til avvik fra ordlyd i en byggemelding fra 1950 som ikke er gjort til del av salgsdokumentasjonen. Det framstår kontradiktorisk uheldig at en kjøper utleder en kontraktsrettslig forventning fra et dokument som potensielt verken selger eller selgers kontraktsmedhjelpere har sett, eller har hatt noen rimelig foranledning til å se.

Slik mindretallet ser det er det for øvrig uansett ikke upåregnelig at en bolig i 1950 – ned på detaljnivå – bygges noe annerledes enn slik angitt i innledende byggemelding til bygningsrådet.

Det bemerkes i denne anledning at byggemeldingen synes datert kun 10 dager før bygningsrådets godkjenning, herunder slik at byggemeldingen uttrykker at eventuelle endringer vil sendes bygningsrådet for kontroll – slik mindretallet forstår det i en prosess frem mot igangsettingserklæring som ifølge godkjennelsen også må innhentes. Hvilke endringer som eventuelt har funnet sted fra innledende byggemelding til igangsettingserklæring og ferdigstillelse her er ikke nærmere dokumentert, men for den gjengse kjøper uten andre opplysninger enn nettopp de ovennevnte kan altså ikke – slik mindretallet ser det – mindre endringer fremstå upåregnelig.

Mindretallet finner etter dette at det ikke foreligger noen mangel i medhold av avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).