

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-859

28.11.2023

**Anticimex Forsikring AB, NUF**

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

Ny avhendingslov – manglende isolasjon under gulv – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7.

En hytte oppført i 1987 ble solgt for kr 1,735 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.10.22. Hytta er oppført på søylefundamenter. Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 2010. Selger opplyste om tidligere fukt i grunnen, og i tilstandsrapporten ble "*Etasjeskiller*" gitt TG 3 som følge av skjevheter og setninger i grunnen. Under punktet "*yttervegger*" ble fasaden gitt TG 2. Takstmannen bemerket at tiltak var anbefalt blant annet som følge av stedvis manglende stubbloftsplater. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at store deler av hyttas gulv var helt uten isolasjon, og anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, samt at det forelå et avvik fra forventbar tilstand. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at hverken selger eller selgers takstmann kjente til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 88 383, med tillegg av renter.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende isolasjon under gulv, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig oppført i 1987.

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

Hytta er en fullstandard hytte fra 1987 med innlagt strøm, vann, avløp og fiber. Normal standard fra byggetid der overflater for det meste er pusset opp

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

Hytten er oppført på søylefundamenter. Etasjeskiller og yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader med stående og liggende trekledning. Tak med saltalsform belagt med shingel. Vinduer i 2-lags glass fra 1987. Ytterdør i 2-lags glass fra 2009 med karmen av tre. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon. Hytte på et plan som inneholder følgende: Entre, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Punktet "*Etasjeskiller*" ble gitt TG 3 som følge av skjevheter og setninger i grunnen.

Under punktet "*Yttervegger*" ble fasader gitt TG 2, og takstmannen bemerket følgende:

Vannbrett under vinduer heller stedvis feil vei. Fare for fukt i konstruksjonen. Tiltak anbefales.

Annet: Det registreres stevis manglende stubbloftsplater. Tiltak anbefales.

Drenering ble gitt TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 2010. Selger opplyste om tidligere fukt i grunnen.

Boligen ble solgt for kr 1,735 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.10.22, og overtatt av kjøper den 21.10.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var svært kaldt på gulvet i hytta. Kjøper tok derfor en titt under hytta for å se hva som kunne være problemet. Det ble da avdekket at store deler av hyttas gulv var helt uten isolasjon. Under hytta er isolasjonen lagt i felt hvorav hvert felt er på ca. 2,5 meter. Ifølge kjøper var isolasjon helt fraværende i 10 av disse feltene. Kjøper har fremlagt bilder av forholdet.

Kjøper reklamerte til foretaket den 30.10.22.

Kjøper har utbedret forholdet, og det ble fremlagt en faktura fra snekker G. på kr 88 384.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Jeg vil gjerne presisere at jeg pga alder og helse aldri har vært under hytta for å se gulvet nedenfra. Jeg vet derfor ikke noe om hvordan det var mht til isolasjon da jeg kjøpte hytta.

Men jeg ser nå av kjøpers krav at det er erstattet 24m<sup>2</sup> isolasjon nå. Det er helt klart et helt annet volum enn det jeg har fjernet av småbiter i de årene jeg har hatt hytta, og denne isolasjonen må ha blitt fjernet før min tid. Som sagt tenker jeg at det er fagmann som skrev tilstandsrapporten sin oppgave å undersøke og beskrive undersiden av et gulv.

Selger opplyste selv å ha fjernet biter av isolasjon som hadde falt ut fra under hytta.

Foretaket var i kontakt med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Takstmannen mente at feltet som ble observert på befaringstidspunktet ikke var stort. Det var ikke underdelen til hele gulvet som ble observert. Han bemerket også vedrørende manglende isolasjon, at det ikke sto noen steder i tilstandsrapporten at det finnes isolasjon der. Han så at det manglet noen stubbloftsplater og opplyste om dette.

Kjøper har i en kommentar anført at selger måtte vært klar over at det forelå mangler ved hytta. Det skulle ikke være nødvendig å rydde vekk småbiter av isolasjon, da isolasjon var noe som normalt skulle ligge skjult inne i bygningens konstruksjon.

Kjøper har innhentet nærmere beskrivelse av utbedringsarbeidene som ble utført. Ifølge kjøper har snekker G. opplyst følgende om arbeidet som ble utført:

Høgde fra bakkenivå til underkant av bjelkelag ca. 1 meter på det høyeste og 30 cm på det laveste. Gjennomsnittshøyden er 50-60cm. Det var delvis dekt med sauelort, heldigvis var det fryst, ikke noe greie arbeidsforhold, så dette gjør vi ikke en gang til.

Fjerne Stubblåftsplater som delvis var løsnet.

Montere spikerslag for å kunne montere nye Asphalt-vindtett under hele hytta. En kunne ikke bruke det var der fra før.

Stubblastplatene var det ikke brukt Klemlist over.

Dette for å få en løsning som er fagmessig riktig.

Ny isolasjon, nye spikerslag for Asphalt-vindtett + bord som Klemister for å unngå dei nye platene løsner.

Arbeidene var tidkrevende på grunn av krabbehøyden.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det fremgikk av byggeforskrifter fra 1985 at gulv skulle varmeisoleres dersom rommet under gulvet var uoppvarmet, og at kjøper dermed hadde en berettiget forventning om at gulvet skulle være isolert. Kjøper har videre vist til at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til at det manglet isolasjon i store deler av hyttens gulv.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 88 383, og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til det aktuelle forholdet. Foretaket har videre vist til at det uansett var forventbart med utbedringer av isolasjonen grunnet alder og opplysninger om manglende stubbloftsplater og tidligere fukt i grunnen.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Det ble konkludert med at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til manglende isolasjon i gulvet, jf. § 3-7. Basert på hyttas alder og opplysningene i tilstandsrapporten, konkluderte sekretariatet med at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet manglende isolasjon under gulvet på en fritidsbolig oppført i 1987.

Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter som taler for at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til den manglende isolasjonen. Det vises til at selger har bestridt kjennskap til forholdet og at hun har opplyst at hun grunnet sin alder og helse aldri har vært under hytta for å observere undersiden av gulvet. Nemnda er for så vidt enig med kjøper i at det er en noe uvanlig opplysning at selger har ryddet bort små biter av isolasjon som har falt ned, men nemnda finner det ut fra sakens dokumenter vanskelig å slutte ut fra dette at selger kjente eller måtte kjenne til at det manglet isolasjon under store deler av fritidsboligen. Videre er det slik saken er opplyst for nemnda, noe uklart hvordan forholdene fremsto på tidspunktet for takstmannens befaring. Nemnda er på denne bakgrunn enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at selger eller takstmannen kjente eller måtte kjenne til avvik utover det opplyste forholdet knyttet til manglende stubbloftsplater.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, fremholdt sekretariatet følgende:

Det er her tale om en fritidsbolig fra 1987, og som var ca. 35 år gammel på salgstidspunktet. Det var opplyst at boligen hadde normal standard fra byggeåret. I tilstandsrapporten opplyste takstmannen om stedvis manglende stubbloftsplater (TG 2), og anbefalte tiltak.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det på bakgrunn av boligens alder og opplysninger om manglende stubbloftsplater ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Ved salget ble det gitt risikopplysninger om at det var behov for tiltak som følge av stedvis manglende stubbloftsplater. Etter vår vurdering måtte kjøper dermed ta høyde for at isolasjonen kunne ha vært eksponert over lengre tid, og at det potensielt også kunne foreligge svekkelser og forringelse av isolasjonen som følge av dette. Når det gjelder arbeidet som kjøper har fått utført i henhold til fakturaen og beskrivelse fra snekker G., fremstår disse kostnadene og arbeidstidene i hovedsak å knytte seg til utskifting av plater under hele hytta. Dette var kostnader som uansett måtte være fullt ut påregnelig for kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget. Kun en mindre del av kostnadene synes å kunne knyttes til å legge ny isolasjon. Se til sml. FinKN 2023-125 og FinKN 2023-606.

Etter sekretariatets vurdering foreligger det dermed ikke en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det vises i denne forbindelse for ordens skyld til at materialkostnadene knyttet til isolasjonen alene er forholdsvis begrenset

(omkring kr 3 400, jf. fakturaen fra snekker G.). Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at fritidsboligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand samt opplysningene som var gitt ved salget.

Nemndas konklusjon er at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*