

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-932

19.12.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Eldre bolig renoverert i nyere tid – uriktige opplysninger om etterisolering og grunnmursplast? – avhl. § 3-8.

En enebolig oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper den 15.10.19. Ved salget var det opplyst om nyere overflater, yttervegger av isolert bindingsverk, at yttervegger var etterisolert, og drenering av grunnmursplast som manglet topplist. Det var ikke opplyst om alder på bygningsdelene, men boligen ble beskrevet som *"nyoppusset og teknisk solid"*, og at man kunne *"flytte inn i en bolig med god standard hvor man ikke trenger å tenke på oppussing"*. Kjøper reklamerte i 2021 og 2022 etter å ha oppdaget at det manglet isolering og grunnmursplast, og anførte bl.a. at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og at det samlede avviket var vesentlig. Foretaket avslo kjøpers krav, og har bl.a. anført at det ikke var dokumentert noe avvik ved boligen. Nemnda kom til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 208 600.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved isolasjon og drenering, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Nordland fylke oppført i 1951.

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

Nyoppusset og teknisk solid enebolig (...). Bad fra 2018 og kjøkken fra 2015 (...)

En teknisk solid enebolig med omfattende utbedringer utført de siste 5 år. (...)

Bolig fremstår meget innbydende og er pusset opp i smakfulle materialvalg.

Dette er en veldig god inngangsmulighet til eneboligmarkedet. Her kan du flytte inn i en bolig med god standard hvor man ikke trenger å tenke på oppussing.

Boligen inneholder 3 gode soverom og lekkert kjøkken og bad. (...)

Byggemåte

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret med datidens byggeskikk og materialvalg.

Boligen har gjennomgått en del oppgraderinger de siste 5 årene (...)

Forøvrig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. (...)

Modernisert/Påkostet år

2014-2019 (...)

I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst om følgende:

Boligen holder en normalt bra standard.

Boligen framstår som normalt godt vedlikeholdt (...)

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret med datidens byggeskikk og materialvalg.

Boligen har gjennomgått en del oppgraderinger de siste 5 årene og det som er gjort av betydning er:

- Nytt kjøkken
- Nytt bad
- Nytt vaskerom
- Nytt elektrisk anlegg (her er viktig at samsvarserklæringen blir fremlagt)
- En del nye overflater
- Nye innvendige vannrør og avløpsrør

Forøvrig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt

GRUNN:

- Boligen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser. Grunnforholdene er ikke vurdert da dette ikke lar seg gjøre, uten inngrep i massene.

FUNDAMENTERING:

- Boligen er fundamentert på en kjellermur av betong.

DRENERING:

- Drenering av grunnmursplast. Mangler topplist.

YTTERVEGGER:

- Yttervegger er av isolert bindingsverk/reisverk og med liggende bordkledning. Ytterveggene er etterisolert. Overflater er normalt godt vedlikeholdt med regelmessig overflatebehandling.

- Kjellervegger er av betong, innvendig isolert og kledd med plater. (...)

VEGGFLATER:

- Malte plater, malt gips og malt panel.

GULVFLATER

- Flis og laminat.

ETASJESKILLE:

- Det er påvist isolert tre bjelkelag som etasjeskille.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Svar: "Nei"

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Svar: "Nei" (...)

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har malt huset selv 2015. bygget veranda 2016." (...)

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 450 000 ved udatert kjøpekontrakt, og overtatt av kjøper den 15.10.19.

Kjøper reklamerte den 23.8.21 over at store deler av muren manglet grunnmursplast.

I tilbud fra F. AS av 22.12.21 ble det estimert en pris på kr 465 000 for bl.a. rigg, gravemelding, demontering og remontering av balkong, skifte av drenering på tre vegger med ny vorteplast, og legging av nytt drensdør.

Kjøper oppdaget i forbindelse med en annen forsikringsskade at boligen ikke hadde den grad av isolasjon som forventet. Kjøper reklamerte 24.3.22 over manglende isolasjon i yttervegger.

I skaderapport 28.3.22 fra FB. AS ble det opplyst om:

Yttervegg på kjøkken, yttervegg i trappegang ned til kjeller revet.

Det er ikke funnet eksrement, ikke funnet spor etter mus.

Det er heller ikke isolasjon i vegg. Det er kun synlig isolasjon i etterisoleringen på utside (5cm) Ellers helt tomt. Jeg har stor tro på at det vil være slik i store deler av huset. (...)

På befaring hadde jeg kun tilgang til kaldtloft, der ser man eksrementer på alt av gammel isolasjon. Man ser også ny isolasjon i skråtak.

Skaden i begynnelsen vil bli isolasjonen på kaldtloft på ca 25kvm.

Det ble tatt himling på bad i kjeller, funn av eksrement på himling, små mengder men skade.

Vi rev vegg i trapp og på kjøkken, ingen skade. Heller ingen isolasjon.

Om utbedringsbehov var det opplyst om riving av isolasjon/vegg og legging av ny på kaldtloft, bad kjeller, gang kjeller, kjøkken og trappegang. Under oppsummering fremgikk:

Oppdatert 28.03.22:

Vi har p.d.d revet himling på bad i kjeller, her fant vi eksrement på himlingsplater, vi rev videre opp til "stubbloft". Der fant vi en hel mengde tomme sement sekker, og ingen skade og heller ingen isolasjon.

Vi Demonterte kjøkken, vi rev ytterveggen bak kjøkken. Der fant vi heller ingenting, da ingen isolasjon i sin helhet. Vi rev videre på FT sitt initiativ i trappen, her fant vi heller ingen isolasjon, og heller ikke noe nevneverdig spor etter mus.

FT tar saken ang manglende isolasjon i huset videre med boligkjøperforsikring.

I tilbud fra firma FB. av 31.3.22 for isolering av hus ble det angitt en kostnad på kr 628 541 for riving av alle veggflater på yttervegg, riving av himlinger i 2. etg., 1. etg. og kjeller, riving av listverk på gulv og tak som følge av veggplater, flytting av innbo mm., avfallsbehandling. Tilbudet tok ikke hensyn til tildekking av gulv eller foring og listing av dører/vinduer.

Kjøper forklarte i e-post til foretaket av 19.4.22 at det var ved undersøkelser etter forekomst av mus at det ble oppdaget manglende isolasjon i veggene, og at i den forbindelse ble kjøkkenskap tatt ned fra vegg.

I e-post fra firma FB. 4.5.22 fremgikk bl.a. at det var tatt hull i yttervegg under varmepumpe, yttervegg på kjøkkenet, i knevegg i 2. etasje på østside av huset, knevegg på vestlig side av huset og etasjeskille mellom 1. og 2. etasje. Det var boret med 10 mm Trebor med lengde på 12 cm og "*Ingen antydning*" til isolasjon, sett bort fra på knevegg på vestlig side av huset hvor det ble funnet isolasjon i området hvor det var tatt hull. Om etasjeskillene var det opplyst at innertaket var nedforet og at det i dette skillet ikke var noe isolasjon, men antydning til glassvatt over nedforingen. Det var også opplyst at i forbindelse med forsikringssak i kjeller, ble taket på bad revet, og det ble heller ikke der funnet isolasjon i nedforing. Det ble heller ikke funnet isolasjon i "*gamle etasjeskille*", men "*tomme betongsekker/pappsekker*".

Foretaket spurte kjøper den 26.4.22 om dokumentasjon på at det ikke forelå isolasjon i noen av veggene, og hvorfor alle himlinger måtte rives, samt dokumentasjon på manglende grunnmursplast.

I reklamasjonsrapport fra P. AS av 28.9.22 fremgikk bla.:

(...) 10.08.2022. Der opplyste boligeier at de har hatt en pågående sak i forbindelse med mus i boligen. Eier opplyste så videre at skaden ikke var dekningsmessig fra deres bygningsforsikring, da det ikke var isolasjon i ytterveggene (...)

Da undertegnede utførte befaring ble det boret ytterligere i alle yttervegger på boligen for å verifisere konklusjonen i tidligere utførte skaderapport (28.03.22 utført av (FB) AS.) Undertegnede boret med 64 mm hullsag innvendig i alle sider på ytterveggene, boret som ble benyttet her er 54 mm større en hva som er benyttet tidligere, dette for å få et mer helhetlig bilde av situasjonen, slik at vurdering av ytterveggenes oppbygging blir mer korrekt. (...)

Ved befaringen ble det boret 64 mm hull fra innsiden av alle ytterveggene, de stedene det ble boret ligger i god avstand fra hull som er boret tidligere, dette gir et større rom for å konkludere rundt evt manglende isolasjon i ytterveggene. Det ble ikke funnet noe isolasjon i hullene som ble boret.

- I tillegg er det boret hull i etasjeskiller for å kontrollere om det finnes isolasjon, det ble heller ikke her funnet noe isolasjon.

- I kjeller ble det boret hull i vegg mot terreng fra soverom, her ble det påvist ca. 50 mm mineralull isolasjon inne i vegg. I tillegg ble det kontrollert etter fukt, og her ble det påvist høy fuktighet i muren mot terreng. Ved utvendig kontroll av vegger mot terreng var det ingen synlig drenering som f.eks grunnmursplast. Dette står bl.a beskrevet på S.67 i salgsoppgaven "-Drenering av grunnmursplast. Mangler topplast"

Dette fremkommer som en positiv opplysning der man ledes til å tro at det er etablert drenering rundt boligen, noe som var vanskelig for undertegnede å bevise at det var, det var ihvertfall ingen synlige deler av drenering som kunne påvises.

- Når det gjelder kontroll av det elektriske anlegget har ikke undertegnede el-faglig kompetanse for å gi en korrekt vurdering av boligens el-anlegg. For å gi en korrekt vurdering og tilstand av el-anlegget bør man kontakte el-takstmann evt få utført en kontroll fra DLE (Det lokale eltilsyn)

Konklusjon

Yttervegger:

Hva som er årsaken til manglende isolasjon i ytterveggene er vanskelig å gi noe konkret svar på, men konklusjonen fra bygningskontrollen er klar. Det er ikke isolasjon eller påvist noe isolering i konstruksjonen/ytterveggene heller ikke i etasjeskiller som er beskrevet at skal være i følge salgsprospektet. Alle yttervegger og etasjeskiller mangler isolasjon. Det bemerkes f.øvrig at del av yttervegg mot sør (kjøkken) nå er isolert, dette var i forbindelse med nevnte museskade der skadesaneringsfirma hadde startet invendig riving av overflater på sør-veggen og det ble først ble påvist manglende isolasjon i vegg. (...)

- Drenering:

Ved befaring og utvendig kontroll rundt bygget var det ingen indikasjoner på at det var montert drenering. På soverom i kjeller ble det fuktmålt i gulv og på vegger mot terreng der det ble påvist høye fuktverdier i gulv og fuktig mur mot terreng. Om dette dreier seg om manglende drenering rundt boligen eller kapillært fuktoppsug fra grunnen er vanskelig på nåværende tidspunkt vanskelig å si noe om da det krever ytterligere undersøkelser. Men med tanke på at det ikke kunne påvises synlig grunnmursplast ved befaring, vil det være nærliggende å tro at bygget er utført uten drenering. Videre konklusjon er å etablere forskriftsmessig god drenering rundt bygget. (...)

Samlede utbedringskostnader ble i rapporten angitt til kr 1 914 841 inkl. mva., hvorav arbeid ved drenering utgjorde kr 698 435, mens arbeid ifm. isolasjon, rigg/drift, og el-arbeid utgjorde kr 1 216 406.

I skaderapport fra H. AS datert 25.11.22 fremgikk følgende:

1. Drenering

Ny eier forteller at de i forbindelse med den varme årstiden valgte å innrede soverom i kjelleren. I denne forbindelse ble det tatt ut hull for vindu hvorpå man måtte grave seg ned i utvendig terreng for å få disse vinduene over bakkenivå.

I denne sammenheng ble de oppmerksomme på at det ikke var vorteplast på murene samt at muren ikke var slammet og pusset under bakkenivået.

Vedr manglende drenering i form av dreneringsrør etc kan ikke undertegnede si noe om dette uten at man graver opp for visuell kontroll. Ved gjennomgang av kjelleren og ved å føre handa inn i hull tatt i utlektet vegg er muren fuktig.

Med bakgrunn i det er det sannsynlig at muren trekker vann da den ikke er behandlet ved slamming og pussing samt at den mangler vorteplast. Konsekvensen av dette er at muren opptrer som ett trekkpapir hvor den oppfuktes. Over tid vil dette kunne få følger for de innvendige organiske materialene.

2. Isolering

Som nevnt ovenfor ble ny eier av (FB.) som var i boligen for å sanere museskader gjort oppmerksom på at det manglet isolasjon i ytterveggene. Dette da de på kjøkkenet avdekket at det ikke var isolert i en kjøkkenvegg som ble revet, hvorpå de også tok hull i øvrige vegger og utførte kontroll av disse som da viste seg også være uisolert. Da ny eier gikk videre med saken konkluderte også takstmann (P.) ved (P.) AS med samme resultat, noe også undertegnede finner riktig. Boligen er ikke isolert i bindingsverket slik salgsoppgaven tilsier. (...)

Konklusjon:

1. Det mangler vorteplast på veggene som salgsoppgave og verditakst tilsier.
2. Det mangler isolasjon i bindingsverket som salgsoppgave og verditakst tilsier.

I arbeidsplanen fremgikk bl.a. nymontering av plateisolasjon i vegg på stue, kjøkken, himling, soverom, nymontering av taklister, gulvlister, panelbord mm. som var oppgitt til kr 776 253 inkl. mva. Rørarbeid var oppgitt til kr 290 000, mens isoleringsarbeidet inkl. el-arbeid var oppgitt til kr 486 253 inkl. mva.

I pristilbud fra B. av 31.1.23 ble kostnad for montering av vorteplast på kjellermur angitt til kr 296 250. I tilbud fra firma X. av 28.2.23 ble det angitt kostnader på kr 691 600 for arbeid på vegger inkludert bl.a. tak og gulvlister, de- og remontering av kjøkken, VVS-arbeid på kjøkken og el-arbeider og materiell, og eventuelt fjerning og bygging av ny terrasse på kr 198 000. Summert utgjorde beløpet kr 889 600. I tilbud fra P. 6.3.23 ble det angitt en kostnad på kr 900 944 for bl.a. rigging, riving og isolering av innervegger/himling/bjelkelag, samt arbeid på yttertak og altan. I tilbud fra Ø. ble det estimert kostnader på kr 308 125 for skifting av drens rundt kjellermur. I prisestimat fra H. ble det angitt kr 958 578 for bl.a. riving og isolering av vegg, himling og gulv, legge lister og de- og montere kjøkken.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det var gitt informasjon om at boligen hadde rikelig med isolasjon i yttervegger og etasjeskillere, noe som viste seg å ikke være riktig. Videre var det opplyst at boligen hadde drenering i form av vorteplast, noe som ikke stemte. Boligen var markedsført med svært salgsfremmende betegnelser, herunder om vedlikehold og omfattende renovering fra 2014-2019. Det var ikke gitt risikoopplysninger eller forbehold som skulle tilsi at kjøper måtte forvente omfattende utbedringskostnader til isolasjon eller drenering. Bygningsdelene som ble berørt ga ikke noen standardheving. Kjøper viste til at saken og utbedringskostnadene var usedvanlig godt dokumentert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 1 208 600, hvorav takstutgifter utgjorde kr 18 600.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har noen mangel. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med de påberopte forholdene. Det tok kjøper omtrent to år før hun

avdekket de påberopte forholdene. Rapporten fra firma FB. kommenterte at det var etterisolering på utsiden av veggene, noe som tilsa at det faktisk hadde blitt etterisolert. Tilstanden på isolasjon og drenering måtte ses i lys av boligens alder. Det var ikke sannsynliggjort at boligen manglet grunnmursplast. Dreneringen var ca. 70 år gammel og var moden for utskifting. I alle tilfeller måtte den rimeligste forsvarlige utbedringsmetode legges til grunn, og det måtte foretas et standardhevingsfradrag. Foretaket viste også til at uklarhetene i faktum tilsa at saken var bedre egnet for umiddelbar bevisføring.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at de påpekte feilene med fordel kunne vært bedre opplyst og konkretisert, men kom til at det samlet sett, basert på alle rapportene, var dokumentert at boligen ikke var isolert i tråd med det som var opplyst, og at dreneringen ikke hadde grunnmursplast, slik det også var opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fant imidlertid ikke forsvarlig grunnlag i sakens dokumenter for å ta stilling til utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-8 og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Ved salget var det opplyst om nyoppusset og teknisk solid enebolig, oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret med datidens byggeskikk og materialvalg. Det var gjort oppgraderinger de siste 5 årene, herunder nytt kjøkken, bad, vaskerom, el-anlegg, en del nye overflater og nye innvendige vannrør og avløpsrør. Grunnforhold var ikke vurdert, men det var opplyst om drenering av grunnmursplast som manglet topplist. Det var også opplyst om yttervegger av isolert bindingsverk/reisverk og med liggende bordkledning. Ytterveggene var opplyst at var etterisolert og overflater var normalt godt vedlikeholdt med regelmessig overflatebehandling. Om kjellervegger var det opplyst at de var av betong, innvendig isolert og kledd med plater. Om veggflatene var det opplyst at disse var malte plater, malt gips og malt panel. Om etasjeskiller var det opplyst at det var påvist "isolert tre bjelkelag" som etasjeskille.

Opplysningene gitt ved salget tilsa at boligen var isolert og etterisolert. Ut fra rapportene er det noe uklart om det befinner seg noe isolasjon/etterisolering i veggene. Sekretariatet bemerker at de påpekte feilene med fordel kunne vært bedre opplyst og konkretisert, men har kommet til at det samlet sett, basert på alle rapportene, er dokumentert at boligen ikke er isolert i tråd med det som var opplyst, og at dreneringen ikke har grunnmursplast, slik det også var opplyst om ved salget. Se til sammenlikning bl.a. FinKN 2021-652.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 har sekretariatet lagt til grunn følgende:

For sekretariatet fremstår det som noe utfordrende å vurdere de ulike tilbudene opp mot hverandre, bl.a. sett hen til at det ut fra enkelte rapporter er funnet noe isolasjon, samt at tilbudene varierer med hensyn til pris og utbedringstiltak, samt hvilke poster som er inkludert i tilbudene.

Vi vil bemerke at dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Vi viser for øvrig til at det i henhold til nemndspraksis ikke gjøres fradrag ved lokal utbedring, se FinKN 2016-109. Vi vil ellers bemerke at det i en sak som denne kan være aktuelt å utmåle prisavslaget forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Dette er imidlertid ikke anført av partene, og uten en nærmere redegjørelse og relevant dokumentasjon fra partene har det ikke vært mulig for oss å foreta en selvstendig vurdering av manglenes verdimeslige betydning.

Når det gjelder kostnader knyttet til befaringer og rapporter/fagkyndige forstår vi det slik at kjøper har boligkjøperforsikring. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd, og det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne et beløp for disse postene, se FinKN 2020-941 og FinKN 2020-547. Det samme gjelder ved prisavslag, se FinKN 2021-345, FinKN 2022-640, FinKN 2021-39 og FinKN 2021-79. Se også FinKN 2022-123.

Nemnda har merket seg det som er fremført i nemndsansmodningene av 13.11.23 fra hhv. kjøper og foretaket, men har etter en konkret gjennomgang av de fremlagte sakkyndigrapportene i saken kommet til at det pr. i dag ikke er mulig å foreta en forsvarlig prisavslagsutmåling. Nemnda mener bl.a. at spørsmålet om etterisolering og hvor det konkret mangler grunnmursplast bør belyses bedre. Det samme gjelder hvorvidt pristilbudene som kjøper har innhentet tilfører kvaliteter/dyrere komponenter enn det kjøper kunne forvente. Som sekretariatet nøyer nemnda seg derfor med å konstatere mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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