

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-194

28.2.2024

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

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

Eldre enebolig – fullmektigsalg – yttervegger fra 2006 (TG 1) og 30-40-tallet (TG 2) – uriktige opplysninger om etterisolering og musebånd – tett avløpsrør – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En enebolig, opprinnelig oppført i 1937, tilbygget og renoverert i 2006, ble solgt "som den er" for kr 8 mill., og overtatt av kjøper den 27.12.21. Boligen ble solgt ved fullmakt, men det var krysset av "Ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til boligen. Det ble videre svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid/kontroll av vann/avløp, tilbakeslag el.l., og på spørsmål om kjennskap til arbeid på fasader. I tilstandsrapporten ble yttervegger gitt TG 2, og det ble opplyst at veggkonstruksjonen besto av tradisjonelt bindingsverk med liggende kledning som var etterisolert i hulrom. Videre fremgikk det at musebånd var montert og at det ikke visuelt ble registrert noen feil eller mangler. Yttervegger fra 2006 ble gitt TG 1. Kjøper reklamerte over tett rør den 23.3.22. I forbindelse med utbygging av badet, ble det også avdekket at tre yttervegger ikke hadde blitt isolert og utlektet ved omkledning, samt at det manglet musebånd langs en vegg. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om problemene ved avløpsrør, og at det var gitt uriktige opplysninger om etterisolering og etablering av musebånd. Foretaket bestred ansvar og anførte bl.a. at selger ikke var kjent med rørproblemene, samt at det ikke var gitt objektivt uriktige opplysninger. Nemnda kom til at uriktige opplysninger om etterisolering og musebånd utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 502 225, og forsinkelsesrente fra 23.4.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved avløp, og uriktige opplysninger om etterisolering, utlekting og musebånd, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig, opprinnelig oppført i 1937, og tilbygget mot syd og renoverert i 2006.

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

KORT FORTALT

(...) Denne velholdte og lettstelte familieboligen er renoverert i 2006 og holder en gjennomgående god standard. Boligen fremstår som innbydende og delikat med gode og praktiske romløsninger og alle fasiliteter på hovedplan (...)

(...)

BYGGEMÅTE

Vedlagt følger konklusjon fra takstmann:

Bolig er etablert i 1937 med tilbygd del mot syd i 2006. Garasje fra 2006. Bygd på fjell med støpte grunnmurer og Leca ringmur i tilbygg. Vegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning som er lektet ut

og musebånd er montert. Omkledning er fra 2010-15 (...)

(...)

ENERGIMERKING

G - Gul

(...)

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

YTTERVEGGER

Beskrivelse: Vegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning som er lektet ut og musebånd er montert. Vegger i tilbygg fra 2006

Yttervegger i eldre del er isolert ved omkledning i følge selger.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Yttervegger fra 2006. TG 1

Boligens veggkonstruksjoner består av tradisjonelt bindingsverk som er etterisolert i hulrom. Ingen feil eller mangler ble visuelt registrert i veggkonstruksjon. Lite isolasjon i yttervegger i eldre del i forhold til dagens standard.

TG 2 settes på vegger fra 1930-40 tallet

Tiltak/konsekvens

Fungerer med dagens tilstand.

TG: 2

(...)

UTVENDIG KOMPLETTERING, VEGG

Beskrivelse: Liggende kledning. En vegg er kledd om hvert år i perioden 2010-15 i følge selger.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trekledning er 40 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utvendig kledning består av liggende trepanel (vestlandskledning). Ved bruk av fuktindikator ble ingen unormal fuktverdier målt i trepanel. Trepanel vurderes kun å ha normal værslitasje med tanke på alder. Ukjent når kledning er malt siste gang, antatt 2010-15 ved omkledning. Kledning har stedvis slitasje i maling/beis. Boligen har behov for ny maling/beis

Tiltak/konsekvens

Vedlikehold må påregnes.

TG: 1

(...)

VVS-INSTALLASJONER, GENERELT

Beskrivelse: Vvs innvendig er nytt i 2006. Gulv i kjeller er meislet opp og støpt igjen. Plastsluk og plast avløp.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstand på vann og avløpsrør til kommunalt nett er ukjent. Innvendig er vann og avløpsrør fra 2006. Det er plast avløpsrør. Kobber og rør i rør vannledninger. Vanntrykk var bra. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktningene.

Teknisk levetid for plastsluk er 25 - 75 år.

Teknisk levetid for avløpsrør i PVC er 25 - 50 år.

Teknisk levetid for avløpsrør i støpjern er 30-40-år.

Teknisk levetid for kobberrør er 25 - 75 år.

Teknisk levetid for PE- rør er 25 - 75 år.

Teknisk levetid for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 15 - 30 år.

Tiltak/konsekvens

Ingen bemerkninger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt ved fullmakt, men at det ikke var et dødsbo. Egenerklæringsskjemaet ble tilsynelatende fylt ut av fullmektigen, og det var krysset av for at fullmektigen hadde kjennskap til eiendommen. Det var også krysset av for at vedkommende kjøpte eiendommen i 1994 og hadde bodd i boligen i 16 år og 7 mnd., inkl. de siste 12 mnd. Det var krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til tilbakeslag av avløpsvann eller lignende, samt svart "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på/kontroll av vann/avløp. Det var også svart "nei" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på bl.a. fasader.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.12.21, og overtatt av kjøper den 27.12.21.

Kjøper har forklart at et rør tettet seg halvannen uke etter overtakelsen, og at ledningen ble spylt av et firma, og har lagt frem kvittering datert 15.3.22. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 23.3.22.

Ifølge kjøper ble det i forbindelse med gjennomføring av rørinspeksjon oppdaget at røret var tett igjen, og at det måtte spyles på nytt. En faktura for staking av avløp til stikkledning og rørinspeksjon datert 22.4.22 ble lagt frem. I rørinspeksjonsrapporten sto det at det var funnet 2 stk. feilgrad 2 ("noe feil") og 1 stk. feilgrad 4 "svært mye feil", og at feilene var lokalisert et godt stykke ut mot anbringen til det offentlige ledningsnett. I dette området hadde røtter redusert tverrsnittet i rørene.

Det ble fremlagt et pristilbud for rørfornyng på totalt kr 119 000 inkl. mva.

Kjøper har forklart at deler av veggen i boligens eldre del ble åpnet i forbindelse med utbygging av badet. Det ble da avdekket at ytterveggen ikke hadde blitt isolert og utlektet ved omkledning, samt at det manglet musebånd langs en vegg.

Det ble lagt frem et notat datert 4.10.22 utarbeidet av et snekkerfirma:

I forbindelse med at det skal bygges et nytt bad i bolig, er følgende avdekket:

- vegger i eldre del er ved omkledning ikke lektet ut og etterisolert. Det er om lag 4 til 5 cm isolasjon i hulrom.
- asfaltplater under panel er mangelfullt festet.

(...)

- det mangler musebånd på vegg mot vest, angitt med rødt i nedenstående bilde.

Nødvendig utbedring vil være å skifte panel, lekte ut og etterisolere, samt sette opp musebånd der det mangler.

Snekkerfirmaet utarbeidet et pristilbud på kr 368 750 inkl. mva. Pristilbudet omfattet følgende arbeider:

River gammel kledning, papp, og sløyfer. Setter 48x98 Reis med ti cm Glava. Monterer plater, sløyfer, kledning og belistning. Flytter ut vinduer, forer ut å lister.

I e-post fra snekkerfirmaet av 27.8.23 fremgikk:

Åpning av vegg mot øst gammel del er ikke utført og etterisolert med isolasjon, kun i hulrom på 3,6 cm med isolasjon fra eldre byggetid. Asphalt vindtett montert rett på gammel svartpapp lektet ut med 11 mm sløyfer og kledd med liggende kledning.

Det er ikke tilstrekkelig lufting, manglende innfesting av vindtett og museband.

Åpning av vegg mot Nord gammel del er ikke utført og etterisolert med isolasjon, kun i hulrom på ca. 10 cm med isolasjon fra eldre byggetid. Asphalt vindtett montert rett på gammel svartpapp lektet ut med 11 mm sløyfer og kledd med liggende kledning.

Det ikke tilstrekkelig lufting, manglende eller fraværende innfesting av vindtett og musebånd.

Kjærepapp skal normalt fjernes ved rehabilitering på denne måten det er for å ikke få kodens og råte i konstruksjonen. Dette kombinert med dårlig lufting er en ingen god løsning.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger opplyser at de ikke har kjennskap til problemer med tett rør og at de ikke har opplevd dette selv. Det fremgår av egenerklæringsskjema at boligen er solgt ved fullmakt. Selgers fullmektig har ikke bodd i boligen siden 2005, og det kan derfor forventes mindre av den fullmektigens kunnskap knyttet til boligens tilstand.

Foretaket har forklart at boligen hadde vært i selgers families eie siden 1955. Fullmektigens besteforeldre bodde i boligen fra 1955 og frem til starten av 90-tallet. Etter dette ble boligen leid ut i noen år. Fullmektigen flyttet inn i boligen i 1998 og bodde der til fullmakts giver (hennes foreldre) flyttet inn i 2005/2006. Det var fullmektigen som hadde fylt ut egenerklæringen, og det ble erkjent at opplysningene om botid i egenerklæringsskjemaet var feil.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra nabo datert 8.8.23, som bekreftet at det også før salget av boligen hadde vært problemer med avløpet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble vist til at det ikke hadde noen betydning at boligen ble solgt med fullmakt, og at både fullmakts giver og fullmaktshaver kjente eller måtte ha kjent til problemene med rørene. Opplysningene om at det ble etterisolert, utlektet og etablert musebånd i forbindelse med omkledningen av ytterveggene i perioden 2010-2015 var også uriktige. Det var forskjell på lite isolasjon og mangel på isolasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 502 225, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 23.4.22, alternativt fra 9.10.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det ble vist til at det er fullmektigens kunnskap som måtte være avgjørende, og at fullmektigen ikke var kjent med problemer med rørene. Det ble også pekt på at ytterveggene ble gitt TG 2, at det ble opplyst om lite isolasjon, og at det var uklart hvor det eventuelt skulle være musebånd. Opplysningene som ble gitt var i beste fall uklare, og da kunne de ikke anses som objektivt uriktige. Det ble dessuten funnet isolasjon i ytterveggene, slik som opplyst, og det var kun en vegg som manglet musebånd. En eventuell opplysningssvikt om rørene eller ytterveggene ville uansett ikke ha virket inn på kjøpet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers fullmektig kjente eller måtte kjenne til feil ved rør, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at det var gitt uriktige opplysninger om etterisolering, utlekting og musebånd, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet opplysninger som var gitt ved salget om etterisolering og utlekting av yttervegger, musebånd og

avløpsrørene/stikkledningene.

Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at verken selger eller selgers datter, som var fullmektig ved salget, kjente til problemer med avløpsrørene/stikkledningene. Når det gjelder hva selger eller selgers fullmektig måtte kjenne til om rørenes tilstand, fremholdt sekretariatet følgende:

Kjøper har fortalt at det oppsto behov for spyling allerede halvannen uke etter overtakelsen. Ettersom overtakelsen fant sted den 27.12.21, og kvitteringen for den første spylingen og reklamasjonen er fra mars 2022, stiller vi spørsmål ved om kjøper egentlig mente halvannen uke etter innflyttingen.

Vi legger uansett til grunn at rørene var i dårlig forfatning grunnet elde og slitasje/gjengroing over tid. Slik vi forstår den vedlagte Norvar-rapporten, signaliserer feilgrad 4 – som ble angitt for ett bestemt punkt langs rørstrekket – at "ledningen har vært utsatt for 5 - 10 alvorlige driftsforstyrrelser de siste 10 år".

Hva som ligger i begrepet "alvorlig driftsforstyrrelse", og om slike driftsforstyrrelser nødvendigvis må ha vært lett merkbare for selger eller selgers datter, er ikke uten videre klart. Slik vi vurderer saken, er det usikkert om det må ha oppstått tilbakeslag eller gjentakende problemer med merkbar tilstopping i selgers eller selgers datters eiertid.

Vi vil ellers presisere at det ikke er uvanlig at det oppstår behov for å spyle eldre rør. Behov for sporadisk spyling av tett avløp er ikke nødvendigvis tegn på at det er feil eller mangler ved rørene. (...)

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke legge til grunn at det har vært behov for å spyle rørene i selgers eiertid. Vi kan heller ikke legge til grunn at det har oppstått tilbakeslag, eller at det har vært andre merkbare symptomer på at det var feil eller problemer med rørene. Ut fra sakens dokumenter fremstår det som at selger og selgers datter hadde rimelig grunn for sin uvitenhet om forholdet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er for nemnda fremlagt en skriftlig uttalelse 8.8.23 fra nabo om at det også tidligere har vært problemer med avløpet på eiendommen, men nemnda finner ikke å kunne legge avgjørende vekt på denne ut fra det samlede opplysningsbildet i saken.

Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Spørsmålet er etter dette om det er gitt uriktige opplysninger om etterisolering og utlekting av yttervegger samt musebånd, jf. avhl. § 3-8.

Sekretariatet fremholdt om dette:

Ved salget ble det opplyst om følgende:

"Vegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning som er lektet ut og musebånd er montert. Omkledding er fra 2010-15

(...)

Vegger i bindingsverk er kledd med liggende kledning som er lektet ut og musebånd er montert (...)
Yttervegger i eldre del er isolert ved omkledding i følge selger

(...)

Boligens veggkonstruksjoner består av tradisjonelt bindingsverk som er etterisolert i hulrom. Ingen feil eller mangler ble visuelt registrert i veggkonstruksjon. Lite isolasjon i yttervegger i eldre del i forhold til dagens standard.

TG 2 settes på vegger fra 1930-40 tallet (...)"

Ut ifra disse opplysningene mener sekretariatet at kjøper kunne forvente at alle veggene i boligens eldre del var utlektet og etterisolert, og at musebånd var montert.

Hvilke konkrete forventninger kjøper kunne ha til selve etterisoleringsarbeidene, er noe mer uklart.

På den ene siden kan opplysningen om at det ble "etterisolert i hulrom" forstås som en spesifisering av de øvrige opplysningene om etterisoleringsarbeidene, slik at kjøper bare kunne forvente at det var etterisolert der det var hulrom. Snekkerfirmaets rapport viser at det faktisk var isolasjon i hulrommene.

På den andre siden kan det innvendes at det var mindre naturlig for kjøper å anta at det bare var hulrommene som var etterisolert, når det faktisk ble opplyst om at veggene var utlektet. Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse, men etter hva vi forstår, leker man typisk ut vegger for å kunne legge inn ekstra isolasjon.

Slik vi ser det, er den sistnevnte tolkningen den mest naturlige. Det er uansett nærliggende å legge til grunn at risikoen for uklarheten må bæres av den som har utformet opplysningene, jf. til sml. FinKN 2020-368. I området ved baderommet var veggen heller ikke utlektet, slik opplyst.

Kjøper har anført at det ikke er lektet ut og etterisolert i den gamle delen av boligen i det hele tatt. Sekretariatet ser ikke bort ifra at dette kan stemme, men viser til at det påligger kjøper å sannsynliggjøre dette. Etter hva vi forstår, er det kun én enkelt vegg som er åpnet (veggen ved baderommet).

Vi oppfatter ellers at det mangler musebånd langs den ene veggen på den motsatte langsiden av boligen.

Følgelig har vi kommet til at opplysningene som ble gitt om etterisolering, utlekting og musebånd var uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Opplysningene var salgsfremmende og egnet til å virke inn på kjøpet, selv om kjøper uansett ikke kunne ha høye forventninger til isoleringen, jf. avhl. § 3-8 andre ledd.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Det er ikke anført noe i den etterfølgende korrespondansen etter sekretariatets vurdering av saken som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda bemerker at det er sannsynliggjort at det er tre av boligens yttervegger i den eldre delen som ikke er utlektet og etterisolert, jf. e-post av 27.8.23 fra snekkerfirmaet.

Nemnda er følgelig kommet til at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget i sin vurdering av 18.12.23:

Det fremlagte pristilbudet på kr 368 750 inkl. mva. knytter seg tilsynelatende til den eldre delen av boligen, og omfatter følgende arbeider:

"River gammel kledning, papp, og sløyfer. Setter 48x98 Reis med ti cm Glava. Monterer plater, sløyfer, kledning og belistning. Flytter ut vinduer, forer ut å lister."

Sekretariatet finner at etableringen av nye yttervegger på den opprinnelige delen av boligen medfører at kjøper stilles bedre enn ved avtaleinngåelsen. Det må gjøres et skjønnsmessig fradrag ved utmålingen som hensyntar dette. Etter en konkret helhetsvurdering av salgsopplysningene, boligens faktiske tilstand og utbedringsarbeidenes art, har vi funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Som det fremgår av vår vurdering av 30.6.23, finner vi at forsinkelsesrentene løper fra 30 dager etter kjøpers reklamasjon av 21.9.22, jf. rentel. § 2.

Nemnda er enig i dette og finner at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, som det også er fremsatt krav om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).