

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-36

17.1.2024

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

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

Ny avhendingslov – flere forhold – mangelfull etterisolering – avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, 4-12, 4-13, og 4-14.

En fritidsbolig oppført i 1974 ble solgt for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert i 2022. I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjonen gitt TG 1, og det ble opplyst at vegger, isolasjon, vindtetting og kledninger ble oppgradert i 2017. Selger opplyste i egenerklæringen at bl.a. "etterisolering av hytten" var utført faglært av selger selv. Etter overtakelsen har kjøper reklamert over bl.a. mangelfull etterisolering av tak, vegger og gulv, kalk i vannet, høyt strømforbruk, mv. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke kunne forvente at hytta i sin helhet var etterisolert og at etterisoleringen og isolasjonstykkelse var utført i henhold til dagens tekniske krav. Nemnda kom til at mangelfull etterisolering i yttervegger utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Prinsipalt krav om heving av kjøpet, subsidiært krav om prisavslag på kr 1 160 811, og erstatning på kr 144 991.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av bl.a. manglende etterisolering, høyt strømforbruk, og kalk i vannet, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Agder oppført i 1974.

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

Oppgradert hytte med alt på ett plan (...) innlagt strøm og vann fra brønn

Flott hytte beliggenhet pent opparbeidet tomt, sjøutsikt og gode solforhold. Hytten er bygget i 1974 og er senere oppgradert med bl.a. nytt elektrisk anlegg, ny kledning, terrasse, etterisolering, nye vinduer og nye takrenner m.m.

(...) Moderniseringer og påkostninger

(...) - Etterisolert hytten

(...) Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp.

I energiattesten ble boligen gitt energikarakter G (rød), som i henhold til veiledningen medførte at boligen var lite energieffektiv.

I tilstandsrapporten ble veggkonstruksjonen gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Eiere opplyser at vegger/isolasjon/vintetting og kledninger ble oppgradert i 2017. Yttervegger av bindingsverk. Fasader er utvendig kledd med kledningsbord. Besiktigelse er foretatt fra terrengnivå.
- Fasader er normalt vedlikeholdt og i normal teknisk stand for byggeåret.

Taktekking ble gitt TG 1, og det ble opplyst om taktekking med shingel fra 2010.

Vannledninger ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Vannrør av plast og metall. Brønnvann.

- Ingen påviste lekkasjer ved vannførende installasjoner på befaringsdagen. Ingen opplysninger om eventuelle feil med systemet.
- Teknisk tilstand tilknyttet VVS er ikke vurdert, dette bør utføres av fagkyndig personell.
- Ingen normalt synlige feil/mangler, dette legges til grunn for tilstandsgraden.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden 2016. Selger opplyste bl.a. at følgende arbeider var utført av selger selv som faglært:

Nye terrasser, etterisolering av hytten, nye vinduer, kledning, takrenner, nytt tak anneks

Boligen ble solgt for kr 3,95 mill. ved kjøpekontrakt datert i 2022, og overtatt av kjøper den 25.6.22.

Etter overtakelsen reagerte kjøper over høyt strømforbruk, og tok kontakt med selger. Selger opplyste at det kun var ytterveggene som var etterisolert, og at det ikke var etterisolert i tak og gulv. Kjøper oppdaget også at det var mye kalk i vannet, noe som ifølge kjøper medførte økt behov for rengjøring og hyppig avkalkning av oppvaskmaskin, kaffetrakter ol. Kjøper har fremlagt bilder av belegg på dusjhode og glass som følge av kalk i vannet.

Den 27.12.22 reklamerte kjøper til foretaket som følge av manglende etterisolering og strømforbruk, og den 16.3.23 som følge av kalkmengde i vannet.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann S. av 7.2.23:

Det er i egenerklæring fra selger, og flere steder i salgsoppgave nevnt "at hytten er etterisolert". Dette er å forstå som at hytten med gulv, vegger og tak er etterisolert. Var det bare vegger, så måtte det selvsagt presiseres "at yttervegger er etterisolert" Man er nå med rette fått en forståelse for at hytten er etterisolert, ja hele hytten og ikke bare vegger. Dette er kjøper blitt oppmerksom på etter store strømgninger. Kjøper har blitt opplyst av selger på kjøpers private visning at hytten er varm og godt isolert. På kjøpers spørsmål om det kan være behov for oppgraderinger av hytten utover vanlig vedlikehold i de kommende 10-15 år, svarte selger at det bare var å komme og nyte. I etterkant er det kommunisert via SMS til kjøper, som han bekrefter at kun vegger er etterisolert.

YTTERVEGGER er opplyst er etterisolert i 2017. Det er da ett krav etter Tek 17 som da kommer til grunn at vegger skal være 20cm isolert. Det nevnes at utførelse er fagmessig utført, men det er da ikke likevel utført iht de krav som stilles. Etterisolert og fagmessig utført i 2017, så er det å forstå at krav til Tek 17 er etterfulgt. Det er da rimelig å forstå at kjøper hadde med rette grunn til å forstå at vegger var forsvarlig isolert.

Utbedring av vegger er likevel ikke medtatt i kalkylen. Dette grunnet at vegger og overflater vil få store utbedringskostnader ved å rive alt inntil reisverk. Alt av vinduer og dører med foringer måtte også flyttes ut i konstruksjonen. Betydelig arbeid og kostnader vil komme. Man kan likevel forvente ett prisavslag på ett estimert grovt anslag på kr 200 000 for utbedringer.

GULVKONSTRUKSJON og TAKKONSTRUKSJON er opplyst etterisolert med at man sier "hytten er etterisolert", så får man med en rette en forståelse for at denne er etterisolert også. Som for yttervegger er forventninger det samme at man har benyttet Tek 17 siden utbedringen er utført så sent som i 2017. Utbedringer for å fylle disse krav og forventninger mer med i kalkyle/kostnader estimert.

(...)

Gulv/etasjeskille:

ISOLASJON fra byggeår.

Gulvbjelker av 10 cm, isolert opptil 10 cm, panelbord mot grunnen.

2 cm gulvbord og parkett og belegg på bad.

Krav etter Tek 17: 20 cm

Tiltak for oppnå Tek 17: Isolere ekstra 10 cm og vindtett plate.

Veggkonstruksjon rehabilitert 2017:

ISOLASJON fra 2017 av 7 cm.

Innvendig panel, plastfolie, isolert i 7 cm reisverk, asfaltplater, vindtett duk, sløyfer og lekter, musebånd, stående behandlet kledning.

Krav etter Tek 17: 20 cm

Tiltak for oppnå Tek 17: Isolere ekstra 14 cm (2 x 7 cm)

Takkonstruksjon:

ISOLASJON fra byggeår opptil 10 cm.

Panel, plast, isolert, 12 cm sperrer, lekt, panel og shingel. Stål takrenner og heldekning pipebeslag.

Krav etter Tek 17: 25 cm

Tiltak for oppnå Tek 17: Isolere ekstra 15 cm

Takstmann S. estimerte kostnadene for etterisolering av tak og vegger til kr 290 000. Takstmann S. ga også et grovt anslag på kr 200 000 for isolering av ytterveggene for å tilfredsstille krav i TEK 17 (20 cm isolasjon).

Kjøper har fremlagt et prisoverslag fra entreprenør på kr 105 800 for etterisolering av gulv. I tillegg kom gebyrer fra kommunen.

Foretaket innhentet kommentar fra selger, som opplyste følgende:

Etterisolering:

Forklarte under visningen hva som var modernisert i vår eierperiode. Om etterisolering av hovedhytten gjaldt dette yttervegger med nytt bindingsverk, 7 cm isolasjon, asfaltplater, strø/lekter og ny kledning. I tillegg nye vinduer og dører i hoved-hytten. Ble også informert om at det var lagt varmekabler i vannledning fra brønn og inn til vannpumpe slik at det var mulig å bruke hytten med vann på vinterstid slik vi hadde gjort i vår eierperiode.

Det er aldri nevnt at tak og gulv er utbedret på hoved-hytten. Kan der nevne at rapporten også beskriver at takteking er fra ca. 2010 på hoved-hytte. Vi har eid hytten fra 2016 - 2022. Tidligere eier var gått bort da vi overtok, og kan derfor ikke bekrefte i detalj hva som er utført før vår overtakelse.

Strømforbruk:

Vi kan ikke svare for strømforbruket til nåværende eier. I vår periode hadde vi ikke unormalt strømforbruk slik vi opplevde det og med vår bruksmetode. På spørsmål under befaring opplyste vi ut fra hukommelse hvor høye strømgningene var sånn ca. i vår eierperiode. Antall kW forbruk var ikke diskutert / opplyst under befaring. Under vårt bruk var vi påpasselige med å ikke ha på unødvendige forbrukere i perioder når hytten stod ubrukt. Vær og temperatur vil også variere og påvirke forbruk. Strømprisen er jo som kjent nå mye høyere enn tidligere. Vi kan ikke ta ansvar for ny eier sitt bruksmønster eller gjeldende strømpriser. Salgsoppgaven beskriver energieffektivitet karakter G, som betyr lite energi effektiv.

(...)

Viser til henvendelse som gjelder kalk i vannet.

Vi har ikke kjennskap til unormalt høye kalkverdier i vannet på hytten

Kjøper har bestridt selgers versjon av hva som ble opplyst på visning. Kjøper forklarte at de ikke hadde fått opplysningene muntlig på visning, slik selger hadde forklart.

Foretaket har fremlagt et skadenotat fra takstmann V. av 13.9.23 hvor det ble redegjort nærmere for hvilke krav som trådte i kraft ved etterisolering av eksisterende byggverk. Selger har presisert at arbeidene med etterisoleringen ble utført vegg for vegg i perioden januar-april 2017.

Kjøper etterspurte dokumentasjon på arbeidene med etterisoleringen. Foretaket opplyste at det ikke forelå dokumentasjon på arbeidene.

Kjøper anførte på denne bakgrunn at det uten dokumentasjon på utført etterisolering av ytterveggene ikke kunne legges til grunn at arbeidene var utført. Det var heller ikke dokumentert at selger hadde lagt nytt tak på anneks i samsvar med relevante krav og standarder, og kjøper

krevde derfor dekket kostnader til å legge tak på anneks på nytt. Kjøper har også anført at selger ikke hadde betalt moms på arbeidet som var utført på fritidsboligen.

Kjøper har videre anført at rørleggerarbeid på badet og kjøkkenet i annekset, samt membran/belegg på begge badene, var utført av selger selv, og at selger ikke hadde nødvendige kvalifikasjoner til å utføre dette arbeidet. Kjøper har fremsatt krav om nytt tak anneks (kr 134 275), rørleggerarbeid (kr 28 362) og legging av nye membraner (kr 19 780).

Foretaket har vist til at selger var faglært tømrer, og har fremlagt fagbrev. Foretaket har fremlagt redegjørelse fra selger for arbeidene som er utført.

Foretaket har videre vist til at det ikke var fremlagt dokumentasjon som viste at det var feil, avvik eller skader ved røropplegg, bad eller tak på anneks. Foretaket viste til at dokumentasjon og fakturaer var oversendt kjøper. Det var ifølge foretaket ikke dokumentert at arbeidene ikke var utført, eller at de var utført av ufaglærte. Det var heller ikke dokumentert at det er noen skader eller avvik med behov for utbedring.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8 som følge av bl.a. manglende etterisolering, høyt strømforbruk og kalk i vannet. Kjøper har senere også anført at det ikke var fremlagt dokumentasjon for tak på anneks, rørleggerarbeid og membran/belegg på bad, og at disse arbeidene derfor måtte utføres på nytt.

Kjøper har prinsipalt fremsatt krav om heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13. Subsidiært har kjøper fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 1 160 811, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 144 991, og forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8. En antakelse om at hytten i sin helhet var etterisolert etter kravene i TEK 17 var noe kjøper selv måtte bære risikoen for. Når det gjaldt kalk i vannet, har foretaket anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og kravet uansett ikke var dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at mangelfull etterisolering av ytterveggene utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Sekretariatet kom imidlertid, på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget, til at kjøper ikke kunne forvente at gulv- og takkonstruksjonen var etterisolert, og at det dermed ikke forelå mangelsansvar som følge av manglende etterisolering av gulv og tak. Når det gjaldt kjøpers krav knyttet til kalk i vannet, bemerket sekretariatet at dette ikke var tilstrekkelig dokumentert. Kjøpers øvrige mangelskrav førte ikke frem.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder i første omgang spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8 grunnet manglende etterisolering av fritidsboligens tak, gulv og vegger, høyere strømforbruk enn forventet, samt kalk i brønnvannet.

Når det gjelder kalk i brønnvannet, kan ikke nemnda se at det, slik saken er opplyst, er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter noen av avhendingslovens bestemmelser. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan heller ikke se at det i sakens dokumenter foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har tilbakeholdt informasjon om strømforbruket i fritidsboligen, jf. avhl. § 3-7. Det vises i denne forbindelse til at vær og temperaturforhold vil påvirke strømforbruket, hvilket kan begrunne et høyere strømforbruk enn forventet. Videre var det ved salget opplyst om at

fritidsboligen i energiattesten var gitt energikarakteren G, som betyr at boligen er lite energieffektiv, og hvor en høy andel av oppvarmingsbehovet ble dekket av elektrisitet, olje eller gass.

Kjøper har videre anført at det er gitt uriktige opplysninger om *"etterisolering av hytten"*, jf. avhl. § 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har anført at det er gitt uriktige opplysninger om "etterisolering av hytten". Etter overtakelsen ble kjøper kjent med at det kun var ytterveggene som var etterisolert. Spørsmålet er om kjøper kunne forvente at også gulv- og takkonstruksjonen var etterisolert i 2017.

Det er det samlede opplysningsbildet som er avgjørende for om det er gitt en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8. Opplysningen om "etterisolering av hytten" kan dermed ikke leses isolert, men må ses i sammenheng med de øvrige opplysningene ved salget. I tilstandsrapporten ble det kun opplyst om oppgradert isolasjon i forbindelse med punktet "Veggkonstruksjon". Det ble ikke gitt noen konkrete opplysninger om at tak- og gulvkonstruksjon var etterisolert. Sekretariatet er av den oppfatning at det samlede opplysningsbildet taler for at det kun var ytterveggene som ble etterisolert i 2017. Det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2. I sekretariatets vurdering av dette heter det:

Saken gjelder en fritidsbolig fra 1974 som var oppgradert de senere år. I salgsdokumentasjonen ble det bl.a. opplyst om "etterisolering av hytten", nye vinduer og ny kledning. I tilstandsrapporten ble "Veggkonstruksjon" gitt TG 1, og under dette punktet ble det opplyst at vegger/isolasjon/vindtetting og kledning ble oppgradert i 2017. I egenerklæringen var det opplyst at etterisolering av hytta var utført av faglært.

Kjøper har reklamert som følge av mangelfull etterisolering. Kjøper har bl.a. anført at ytterveggene ikke er etterisolert i henhold til gjeldende krav i 2017 (TEK 17).

På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet kom sekretariatet til at kjøper ikke kunne forvente at gulv- og takkonstruksjonen var etterisolert, og det foreligger etter vår vurdering ikke noe forventningsavvik knyttet til manglende etterisolering av gulv og tak. Det vises til drøftelsen over.

Når det gjelder ytterveggene, har sekretariatet kommet til at kjøper hadde grunn til å forvente at kledning og isolasjon ble oppgradert i henhold til tekniske krav og anbefalinger som var gjeldende da arbeidene ble utført i 2017. Sekretariatet tar likevel forbehold knyttet til om det var TEK 10 eller TEK 17 som var gjeldende da arbeidene ble utført, idet TEK 17 først trådte i kraft 1.7.17. Takstmann S. har i sin rapport lagt til grunn at det i dag er 7 cm isolasjon i ytterveggene, mens det i henhold til kravene i TEK 17 skal være 20 cm isolasjon. Etter sekretariatets vurdering foreligger det dermed et avvik fra avtalen og fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Etter en konkret helhetsvurdering har vi dermed kommet til at avvik ved isolasjon i yttervegger utgjør en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det tilføyes at nemnda forstår takstmann V., jf. notat av 13.9.23, slik at både TEK 10 og TEK 17 oppstiller krav om 20 cm isolasjon i veggene. Slik nemnda ser det, hadde kjøper en berettiget forventning om at veggene var etterisolert i 2017 i samsvar med de faglige krav til utførelse som da var gjeldende. I og med at både TEK 10 og TEK 17 oppstiller de samme krav til tykkelsen på isolasjonen i veggene, er det ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til hvilke av disse som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 hva gjelder etterisoleringen av veggene. Nemnda kan altså ikke se at det på de øvrige punktene foreligger en mangel etter avhendingslovens bestemmelser.

Etter sekretariatets vurdering av saken har kjøper fremsatt anførsler om at det foreligger ytterligere mangler, blant annet knyttet til arbeid på bad, rør og tak på annekset. Det er også anført at selger ikke har betalt merverdiavgift for arbeid og materialer. Foretaket har i brev av 17.11.23 imøtegått kjøpers anførsler. Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysninger ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er grunnlag for mangelsansvar på disse punktene. Det er ikke sannsynliggjort at de nevnte arbeidene ikke er utført, og det er heller ikke sannsynliggjort at det foreligger avvik ved de aktuelle bygningsdelene. I den grad det er relevant for mangelsvurderingen etter avhendingsloven, kan nemnda heller ikke se at det er sannsynliggjort fra kjøpers side at det ikke er betalt merverdiavgift for materialer og arbeider.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for mangelen knyttet til etterisolering av veggene i fritidsboligen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda bemerker for ordens skyld at den ikke finner grunnlag for heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

I reklamasjonsrapporten fra takstmann S. er kostnadene til utbedring av yttervegger anslått til kr 200 000. I mangel av andre holdepunkter legges estimatet til grunn for utmålingen. I tillegg tilkjennes takstutgifter på kr 12 500 som en del av prisavslaget.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Sekretariatet har dermed kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel, settes til **kr 202 500**, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 202 500. Det bemerkes i denne anledning at de tilkjente takstutgiftene anses nødvendige for å dokumentere mangelen knyttet til etterisolering av ytterveggene.

Kjøpers krav om erstatning for økte strømutgifter, tapte leieinntekter og rengjøringskostnader tas ikke til følge, jf. avhl. § 4-14. Det vises til sekretariatets begrunnelse om dette, som nemnda er enig i.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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