

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-647

10.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – mangelfull etterisolering – feil ved el-anlegg – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En fritidsbolig oppført i 1975 ble solgt for kr 2,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.1.23. I salgsprospektet ble det opplyst at hytta ble tilbygd og vesentlig oppgradert i 2017/2018, herunder etterisolert med 20 cm isolasjon. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen gitt TG 1, og det ble opplyst at taket ble hevet og etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018. Dette ble også bemerket flere andre steder i salgsdokumentasjonen. Veggkonstruksjonen ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at vegger over grunnmur var oppført "*i isolert reisverk*". I tillegg ble el-anlegget gitt TG 1, og det ble opplyst at el-anlegget var oppgradert med bl.a. nytt sikringsskap og automatsikringer i 2018, og at det ikke var behov for utvidet el-kontroll. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mangelfull etterisolering av boligens yttervegger, og feil ved el-anlegget. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at kjøper ikke kunne ha en berettiget forventning om at også ytterveggene var etterisolert basert på det samlede opplysningsbildet i saken, samt at feilene ved el-anlegget ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda kom til at mangelfull etterisolering utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 278 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende etterisolering av vegger og feil ved det elektriske anlegget, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidseiendom i Innlandet oppført i 1975, og tilbygget i 2017/18.

I tilstandsrapporten ble samtlige av boligens vurderingspunkter enten gitt TG 0 eller 1, som henholdsvis betyr at det ikke var avdekket noen avvik tilknyttet den aktuelle bygningsdelen, eller mindre avvik som ikke krevde umiddelbare tiltak, herunder normal slitasje.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2013. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til eiendommen, men "Nei" på spørsmål om de har bodd i boligen siste 12 måneder.

Boligen ble solgt for kr 2,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.1.23, og etter det opplyste overtatt av kjøper den 3.3.23.

I det følgende omhandles de påberopte forholdene hver for seg.

1. Manglende etterisolering av vegger.

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

- Hytta ble tilbygd og vesentlig oppgradert i 2017/18.

- Hytta ble blant annet etterisolert med 20 cm. isolasjon.
- I tillegg ble taket løftet, lagt ny takstein og pipe oppgradert.

(...)

Veggkonstruksjon:

Tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2017/2018. Vegger over grunnmur oppført i isolert reisverk, utvendig kledd med liggende panel.

(...)

Takkonstruksjon/loft:

Tak oppført i trekonstruksjon. Taket er oppført i trekonstruksjon. Taket ble hevet og etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018. Det er montert lufteventiler i gavlvegg.

I meglers verdivurdering som var vedlagt salgsoppgaven fremgikk det bl.a. at:

Hytta ble vesentlig oppgradert i 2017/2018, hvor det bl.a. ble bygget et tilbygg med 2 soverom, bad/wc og badstue. I tillegg ble det montert nytt sikringsskap med automatsikringer, etablert egen kurs for elbil-lading, etterisolert med 20 cm isolasjon, taket løftet og lagt nytt takdekke, pipe oppgradert med ny takhette m.m.

Det fremgikk videre av tilstandsrapporten at:

Taket er løftet og isolert, samt ny pipe og takstein. Alt er utført i perioden 2015 - 2020.

(...)

- 2018: Løftet taket og etterisolert med 20 cm isolasjon. Ny pipe og takstein.

Punktet "Veggkonstruksjon" ble gitt TG 1, med følgende kommentar:

Tilbygg har bindingsverkskonstruksjon fra 2017/2018. Vegger over grunnmur oppført i isolert reisverk, utvendig kledd med liggende panel. Det ble ikke registrert negative avvik av betydning.

Punktet "Takkonstruksjon/Loft" ble også gitt TG 1, med følgende kommentar:

Taket er oppført i trekonstruksjon. Taket ble hevet og etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018. Det er montert lufteventiler i gavlvegg. Ingen negative avvik registrert.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "Ja, kun av faglært", med beskrivelsen:

(...) 2018 Etterisolert og løftet tak. 20cm isolasjon. Ny pipe og takstein 2020

I forbindelse med arbeider på hytta i mai 2023 oppdaget kjøper at hytta kun er etterisolert med 20 cm i tak, ikke i vegger. I veggene var det kun ca. 10 cm isolasjon, jf. reklamasjon datert 19.5.23. Kjøper har fremlagt bilder av det påberopte forholdet.

Kjøper har fremlagt en e-post fra snekker J. datert 24.8.23:

Det som du ønsker

- River gammelt Vegg
- Kontrollere stan på trevirke
- Til isolere
- Nytt Vind isolasjon med trefiber
- Nytt kledning på vegger
- Kjøre bort søppel og rydde

Jeg ser at etter arbeid må vi gjøre også undertak på denne veggen.

Helle jobben materiale og transport på og fra hytta skal koster deg 267.000 ink mva

2. Feil ved det elektriske anlegget.

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

- Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018.
- Det ble samtidig etablert egen kurs for elbil-lading.

(...)

Sikringsskap er plassert i vindfang og har automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikringer er på 40 amp. El. anlegget ble oppgradert med bl.a nytt sikringsskap og automatsikringer i 2018. Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg og nærmere kontroll er ikke utført.

Videre fremgikk det av tilstandsrapporten at:

Bygningen holder en god standard med bl.a (...) oppgradert el. anlegget (...)

(...)

- 2018: Oppgradert el. anlegget med nytt el. skap, ny hovedkurs, nye automatsikringer og separat kurs for elbil-lading.

Punktet "Elektrisk anlegg" ble gitt TG 1, med følgende kommentar:

El. skap plassert i vindfang. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedsikringer på 40 amp. Takstmannen er ikke sertifisert for el. anlegg, så nærmere kontroll er ikke utført. Det er installert egen kurs for el. billading. Forøvrig utvendig el. uttak.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2018 El. anlegget ble oppgradert med bl.a nytt el. skap og automatsikringer i 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Ingen negative avvik registrert.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner", svarte selger "Ja, kun av faglært", med følgende beskrivelse:

2018 Oppgradert hele el-anlegget. Ny hovedkurs. Egen kurs for elbil-lading. Skiftet sikringsskap, automatisk avlesning etc. 2020 Skiftet varmekabel i vannrør. Egen kurs i sikringsskapet

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med arbeider på hytta i mai 2023 ble oppdaget feil ved el-anlegget, og at elektriker ga uttrykk for at det hastet å utbedre dette. Feilene ble derfor utbedret.

Kjøper har innhentet følgende redegjørelse fra elektriker N. om det som var feil og hva som ikke var oppgradert ved det elektriske anlegget, datert 23.5.23:

Ifølge S. så var det gamle stikk uten jord i stue og kjøkken. Det manglet jord i utestikk. Det var feil på varmekabelen under boden. Denne var ikke i bruk og skulle vært frakoblet. Det var feil på utelampe. En del av installasjonen ved boden bar preg av lite fagmessig utførelse.

Hva gjaldt kostnader for elektrikerarbeidet, har kjøper fremlagt en faktura fra firma E. datert 12.6.23 på kr 35 700 inkl. mva., samt en supplerende kostnadsoversikt fra samme elektrikerfirma på kr 11 000 inkl. mva. Kjøper har presisert at utbedringskostnader for de påberopte feilene ved el-anlegget var kr 11 000, slik at det kunne ses bort fra den første fakturaen på kr 35 700.

Kjøper har videre fremlagt en e-post fra firma E. datert 28.11.23, som viste til den fremlagte kostnadsoversikten på kr 11 000:

Vedlagt ligger oppsett på arbeidene utført hos dere for å få anlegget i forskriftsmessig stand.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8. Når det gjaldt manglende etterisolering av vegger, har kjøper vist til at selger hadde uttrykt kunnskap om at det kun var taket som var etterisolert. Selger skulle kontrollere opplysninger i salgsdokumentene, og selger var nærmest til å rette opp opplysningene som var gitt. Kjøper har videre vist til at det var gitt opplysninger om at "hytta" var etterisolert med 20 cm, noe som hadde vist seg å være uriktig. Opplysningene om at taket var etterisolert utelukket ikke at veggene var etterisolert. Når det gjaldt feil ved el-anlegget, har kjøper vist til at det ble oppgradert i 2018 og fikk TG 1, og at det ikke var anbefalt utvidet kontroll. Kjøper har også anført at det foreligger brudd på krav i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, og følgelig en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 278 000, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8. Når det gjaldt manglende etterisolering av vegger, har foretaket vist til at det ikke var gitt noen berettiget forventning i salgsoppgaven om at ytterveggene var etterisolert. Det var det samlede informasjonsbildet som var avgjørende, og beskrivelsen av etterisolering ble kun gitt i relasjon til arbeid utført ved taket. Når det gjaldt feil ved el-anlegget, kunne ikke foretaket se at det var tilstrekkelig dokumentert at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første eller tredje ledd. Det

ble vist til at det kun var oversendt en e-post fra en elektriker som hevdet at det ble avdekket feil ved anlegget. Elektrikeren spesifiserte imidlertid ikke hva de ulike feilene var. Feilene var utbedret før kjøper reklamerte, og kjøper hadde dermed tapt sitt krav.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-2. Når det gjaldt etterisoleringen, viste sekretariatet særlig til FinKN 2024-36, som omhandlet samme problemstilling.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin uttalelse kommet til at det for avviket som gjelder etterisolering i veggene ikke er grunnlag for opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

I denne saken ble det i salgsoppgaven gitt følgende generelle opplysninger om hytta:

- "- Hytta ble tilbygd og vesentlig oppgradert i 2017/18.
- Hytta ble blant annet etterisolert med 20 cm. isolasjon."

Videre fremgikk det følgende av meglers verdivurdering som var vedlagt salgsoppgaven:

"Hytta ble vesentlig oppgradert i 2017/2018, hvor det bl.a. ble bygget et tilbygg med 2 soverom, bad/wc og badstue. I tillegg ble det montert nytt sikringsskap med automatsikringer, etablert egen kurs for elbil-lading, etterisolert med 20 cm isolasjon, taket løftet og lagt nytt takdekke, pipe oppgradert med ny takhette m.m".

Isolert sett kan disse opplysningene tilsi at hele hytta ble etterisolert med 20 cm isolasjon i forbindelse med oppgraderingene i 2017/2018, og at det dermed er gitt en uriktig eller mangelfull opplysning når det viser seg at dette kun gjaldt taket, se til sml. bl.a. FinKN 2014-521 og FinKN 2022-954. Det bemerkes i denne sammenheng at det må antas at selger var kjent med at det kun var taket som var etterisolert, all den tid selger kjøpte boligen i 2013 og selv har opplyst om de aktuelle utbedringene på taket i egenerklæringen.

Det følger imidlertid av retts- og nemndspraksis at spørsmålet om mangel grunnet tilbakeholdte eller uriktige opplysninger – der det foreligger motstridende eller ulike opplysninger – må vurderes i lys av det samlede opplysningsbildet, se bl.a. FinKN 2022-345 og FinKN 2018-004. I dette tilfellet er det tydelig angitt flere steder i salgsmaterialet at taket er løftet og etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018. Det vises bl.a. til tilstandsrapporten hvor det ble opplyst at:

"Taket er løftet og isolert, samt ny pipe og takstein. Alt er utført i perioden 2015 - 2020.

(...)

- 2018: Løftet taket og etterisolert med 20 cm isolasjon. Ny pipe og takstein.

(...)

Takkonstruksjon/Loft:

Taket er oppført i trekonstruksjon. Taket ble hevet og etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018. Det er montert lufteventiler i gavlvegg."

Videre vises det til selgers egenerklæring hvor det fremgikk følgende:

"(...) 2018 Etterisolert og løftet tak. 20 cm isolasjon. Ny pipe og takstein 2020"

Noen tilsvarende opplysninger om etterisolering av boligens vegger ble ikke gitt. Det som fremgikk om dette var at vegger over grunnmur er oppført "i isolert reisverk". Etter sekretariatets syn ga dette kjøper en klar indikasjon på at det kun var taket som ble etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018, og ikke veggene. Dersom også veggene var blitt etterisolert med 20 cm isolasjon, er det naturlig å anta at dette ville blitt bemerket i tilstandsrapporten på lik linje som taket.

Kjøper kan følgelig ikke høres med sin anførsel om at det ikke var spesifisert hvilke bygningsdeler som var etterisolert med 20 cm isolasjon, alle opplysninger tatt i betraktning. Det bemerkes i denne sammenheng at

kjøper selv har erkjent at taket ble opplyst å være etterisolert med 20 cm isolasjon, mens vegger ikke var spesifisert videre i takstrapporten.

I en liknende sak kom nemnda nylig til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8.

Det vises til FinKN 2024-36 hvor nemnda sluttet seg til følgende uttalelse fra sekretariatet:

"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."

Slik vi ser det, må resultatet bli det samme i foreliggende sak. Etter vårt syn taler det samlede opplysningsbildet for at det kun var taket som ble etterisolert med 20 cm isolasjon i 2018. Det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda har kommet til motsatt resultat, og at det altså foreligger mangel grunnet opplysningssvikt.

Nemnda viser til at opplysningene om etterisolering, slik disse ble gjengitt i hhv. salgsoppgave, meglers verddivurdering og egenerklæring, etter en naturlig språklig forståelse vanskelig kan leses på annen måte enn at etterisoleringen gjaldt hytta i sin helhet. Kun enkelte passasjer i tilstandsrapporten trakk i motsatt retning, og heller ikke her var det helt klart at det kun var taket som ble etterisolert. Språklig uklarhet på dette punktet må etter nemndas syn gå utover selger. Etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet har nemnda kommet at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Når det gjelder det elektriske anlegget, har sekretariatet vurdert det slik at det ikke foreligger mangel. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Basert på redegjørelsen fra elektriker N. av 23.5.23 som kjøper har fremlagt, forstår vi det slik at de feil som påberopes ved det elektriske anlegget er at det ikke er jordet stikkontakt i stue, kjøkken og i utestikk, feil på varmekabel under boden (ikke i bruk), feil på utelampe, og at en del av installasjonen ved boden bar preg av lite fagmessig utførelse.

Slik saken er opplyst, kan vi ikke se at det er tilstrekkelige holdepunkter for å legge til grunn at de nevnte forholdene utgjør et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente av boligen.

Sekretariatet legger her særlig vekt på at avvikenes årsak og omfang ikke er tilstrekkelig dokumentert. Det er videre usikkert om de avvik som er avdekket har noen sammenheng med de oppgraderinger som ble gjort på el-anlegget i 2018 i henhold til salgsmaterialet.

Utbedringskostnadene som er skissert i den fremlagte kostnadsoversikten fra firma E. AS er heller ikke tilstrekkelig spesifisert. Selv om el-anlegget ble markedsført som nylig oppgradert og uten behov for umiddelbare tiltak (TG 1), kan vi derfor ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort eller dokumentert at el-anlegget avviker fra forventbar stand på kjøpstidspunktet.

Det bemerkes i denne sammenheng at etter alminnelige bevisregler har kravstiller (kjøper) bevisbyrden for sitt krav, jf. f.eks. FinKN 2018-242. Videre bemerkes at det ble gitt flere risikoopplysninger om boligen som, i mangel av klare holdepunkter for det motsatte, taler for at kjøper måtte påregne at det kunne bli behov for noe vedlikehold eller utbedringer på boligen på kort sikt. Det vises til at den aktuelle boligen ble oppført i 1975, og var følgelig 48 år på avtaletidspunktet. Boligens alder tilsier dermed isolert sett at det må forventes en del skader og svakheter som følge av slitasje, jf. Prop. 44 L (2018-2019) s. 85. Det ble videre bemerket flere steder i salgsmaterialet at takstmannen ikke er sertifisert for el-anlegg og at nærmere kontroll derfor ikke er utført. Det er også et poeng at det elektriske anlegget ble markedsført som "oppgradert" og ikke som "nytt" e.l., og at de påløpte kostnadene for elektrikerarbeid på kr 11 000 inkl. mva. på anses som lave i lys av kjøpesummen på kr 2,15 mill.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort eller dokumentert at det foreligger en mangel ved el-anlegget etter avhl. § 3-2 første ledd.

Sekretariatet kan heller ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort eller dokumentert at el- anlegget ikke samsvarte med de krav som er stilt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), slik at det heller ikke er grunnlag for å legge til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd. Kjøper har kun vist til en e-post fra firma E. AS hvor det er vist til hvilke arbeider som må utføres "for å få anlegget i forskriftsmessig stand". Det er imidlertid ikke nærmere utdypet hvilke forskriftskrav elektrikeren mener at ikke er oppfylt og hva årsaken til dette er.

På dette punktet har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det foreligger derfor ikke en mangel for el-anlegget.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 for manglende isolasjon i veggene.

Utelukkende på bakgrunn av de fremlagte dokumentene har nemnda kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelige opplysninger til å kunne beregne et forsvarlig prisavslag i saken. I e-post 24.8.23 fra snekker J. er det inntatt et pristilbud på kr 267 000 inkl. mva. Tilbudet innebærer imidlertid at kjøper også får helt ny kledning, og de enkelte poster i tilbudet er ikke spesifisert. Nemnda mener det vil bli for tilfeldig om det foretas et helt skønnsmessig anslag i dette tilfellet, og nøyer seg dermed å konkludere med mangel i saken for så vidt gjelder etterisolering av veggene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).