

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-684

19.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – mangelfull etterisolering utført i 2021 – råteskader/taklekkasjer – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1910 ble solgt for kr 11,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.9.22. Ved salget ble det bl.a. opplyst om *"vesentlig oppgradering med etterisolering, nye vinduer samt byttet kledning i 2021"* utført av faglærte. I tilstandsrapporten ble taktekking, nedløp og beslag vurdert til TG 1 uten noen negative bemerkninger. Videre ble takkonstruksjon/loft gitt TG IU, og det ble opplyst om at hele takkonstruksjonen var gjenbygget og derfor ikke mulig å undersøke. I egenerklæringen hadde selger svart *"Nei"* på spørsmål om kjennskap til bl.a. utettheter i tak. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over mangelfull etterisolering av boligens yttervegger og skader på taket. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at etterisolering og utskiftning av kledning ikke utløste nyere forskriftskrav, samt at det ikke var dokumentert avvik fra faglig forsvarlig utførelse. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 084 243, krav om erstatning kr 77 015, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved isolasjon, og råteskader/taklekkasje, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1910.

Boligen ble solgt for kr 11,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.9.22, og overtatt av kjøper den 18.3.23. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2010, og selger svarte bekreftende på spørsmål om de hadde bodd i boligen siste 12 måneder.

I det følgende omhandles mangelsforholdene hver for seg.

1. Mangelfull etterisolering

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

Pent oppgradert enebolig med 2 terrasser. Nyere kledning og isolasjon (...)

(...)

- Pent oppgradert enebolig fra 1910.

(...)

- Vesentlig oppgradering med etterisolering, nye vinduer samt byttet kledning i 2021.

(...)

Boligen er opprinnelig fra 1910, men er velholdt og modernisert gjennom årene. Terrassene er av nyere dato, og det samme er byggets kledning som ble skiftet i 2021. Samtidig ble ytterveggene lektet ut og etterisolert.

(...)

Opprinnelig yttervegger i antatt reisverk el. lign. Yttervegger utlektet, isolert og ny kledning i 2021.

I meglers verdivurdering som var vedlagt salgsoppgaven fremgikk det følgende:

Nylig ble det byttet kledning, nye vinduer, etterisolert, samt pusset opp bad, wc og entré i første etasje.

I tilstandsrapporten var det bl.a. inntatt følgende beskrivelse av boligen:

Eldre enebolig over 2 plan, med kjeller.

(...)

Utlektet yttervegger, isolert og ny utvendig panel i 2021.

(...)

Opprinnelig yttervegger i antatt reisverk el. lign.

Yttervegger utlektet, isolert og ny kledning i 2021.

Videre ble punktet "Veggkonstruksjon" gitt "mørk" TG 2, med følgende beskrivelse:

Opprinnelig yttervegger i antatt reisverk el. lign. Yttervegger utlektet, isolert og ny kledning i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Firmanavn: "T. AS ([Sted] basert firma)"

Redegjør for hva som er gjort og når: "i forbindelse med isolering av alle yttervegger samt ny kledning og nye vinduer (alt gjort i 2021) ble det også bygget en ny terrasse fra utgang stue i 1 etasje."

Kjøper innhentet etter overtakelsen en reklamasjonsrapport fra V. AS datert 20.9.23:

2) Etterisolering

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Hjemmelshaver opplyser om lite isolasjon i vegger i boligen til tross for etterisolering.

Det er etter opplysninger fra hjemmelshaver opplyst om at det er etterisolert med 50mm i yttervegger. Dette er mindre enn hva som normalt sett utføres ved en etterisolering av fasade.

Forholdet kommenteres i denne rapport.

Det ble gjort en befaring for å kartlegge isolasjon i boligen. Det ble hulltatt i en yttervegg i plan 2. Det ble deretter målt 50mm isolasjon i den aktuelle veggen. På motsatt vegg er det mulig å se isolasjon over vindu. Det er også i dette område 50mm isolasjon.

"22 Utvendig etterisolering

221 Løsning

Ved utvendig etterisolering blir et nytt isolasjonslag montert utenpå eksisterende vegg, eventuelt kombinert med innblåsing, se pkt. 24. Flere løsninger kan være aktuelle: påføret isolert bindingsverk eller systemløsninger med kontinuerlig isolasjon. Prefabrikkerte isolerte elementer kan også være aktuelt. Der det er mulig, anbefaler vi å etterisolere så mye at man nærmer seg dagens nybygnivå."

Gjør oppmerksom på punkt der det anbefales etterisolering så mye at man nærmer seg dagens byggenivå. Dette er riktignok ett eldre bygg, men takutstikket tilser at ytterligere isolasjon hadde vært uproblematisk med tanke på takutstikket på boligen.

På boligens hjørner er det observert manglende musetetting og store glipper som gjør at det er fri ferdsel for feks mus.

Utbedringskostnadene knyttet til etterisolering ble estimert til kr 710 276 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt en teknisk vurdering fra I. AS datert 26.9.23:

Vegger og etterisolering:

Boligen er oppført i 1910, og dette tilsier at det opprinnelig ikke var isolasjon i yttervegger i boligen, og hvis det var noen form for fyll imellom stendere så kunne det f.eks. være avisapir el. treflis. Det er ikke kjent om det er noen form for isolasjon i tilknytning til den gamle konstruksjonen. Bilde fra 2 etg. viser at boligen er ført opp av reisverk – dvs. vertikalt stående plank som danner en heltrevegg uten hulrom for isolasjon. Når det etterisoleres vil det medføre en økning av isolasjonsevnen uansett hvilken tykkelse isolasjon som legges utenpå reisverket.

Etterisolering ble iflg. TSR utført i 2021. Det ble avtalt med T. AS å legge på 5 cm isolasjon på eksisterende reisverk. Det er anbefalt fra Sintef. Byggforsk. å legge inn isolasjon opp mot dagens standard, men det er ikke et krav, forutsatt at de tiltak som ble utført på bolig ikke utløste nye tekniske forskrifter. Skifte av kledning og etterisolering vil ikke alene utløse nye tekniske forskrifter.

Kostnader er basert på etterisolering med et ekstra lag med 5 cm isolasjon, ny vindsperre, lekter og kledning – dvs. innenfor den summen som er vurdert til kr. 710.276,- (antar inkl. mva.) så forutsetter jeg at dette inkluderer alle veggflater på boligen. Utvendig kledning og de nevnte underliggende sjikt, fornyes i sin helhet og er etter mitt skjønn en oppgradering ut over det som er opplyst.

Det vil ikke være en økonomisk forsvarlig å oppgradere boligen med et ekstra lag 5 cm isolasjon ved å fjerne kledning, tilleggs isolere og bygge opp igjen i forhold til energiforbruket som evt. kan spares inn.

Arbeidene ser ut til å være høyt priset ift. omfang. Det vil etter mitt skjønn være mest riktig å beregne kostnader for ekstra energiforbruk hvis det vurderes å utbetale erstatning i saken.

Vurderingen fra I. AS var ifølge foretaket utarbeidet uten befaring.

I en e-post til kjøper av 15.11.23 har V. AS gitt følgende kommentarer til rapporten fra I. AS knyttet til vegger og etterisolering:

Vegger og etterisolering:

Viser til følgende i salgsoppgave:

"Opprinnelige yttervegger i antatt reisverk eller lignende. Yttervegger utlektet isolert og ny kledning i 2021."

Kledning er blitt gitt TG2 pga forhold med lufting. Ut fra opplysninger gitt i tilstandsrapport og tykkelse ikke er spesifisert danner det en forventning til kjøper om at huset er vesentlig bedre isolert enn det det egentlig er.

Kvittering/tilbud fra håndverker legges til grunn at kunne fremlegges tidligere takstmann slik som det fremlegges nå. Da forholdene har vært kjent siden arbeidene ble utført av tidligere eier.

En etterisolering vil være en forbedring eksisterende byggs varmeisolasjonsevne. Vegger er av reisverk og det er ikke mye rom for isolasjon i eksisterende yttervegger. De hulrommene som eventuelt er i veggene bør tettes før ny påføring etableres, er dette utført?

Når man snakker om etterisolering så legges det gjerne til grunn at man etterstreber nye krav i TEK 17 med isolasjonstykkelse, så det at det kun etterisoleres med 50mm er ikke veldig vanlig. Dette danner et grunnlag for kjøper til å tro at boligen er bedre isolert enn hva den faktisk er. Det at man velger å gå for 50mm utføring kan være på bakgrunn av problemer med takutstikk etc. Dette er ikke tilfellet her.

Tiltaket har ikke utløst søknadsplikt så vidt jeg er kjent med. Men her vil spørsmålet være hva kjøper kunne forvente at han kjøpte. I tilstandsrapporten kunne det fint vært opplyst om isolasjonstykkelsen da dette trolig var kjent på befaringstidspunkt(før rapport ble skrevet. Grunnlaget for kalkulasjon baserer seg på hele

boligen da slike tiltak ikke kan utføres uten å ødelegge underliggende vindpærre etc, samt for å opprettholde kontinuerlige sjikt i veggen.

Foretaket har videre fremlagt en takstrapport fra C. AS datert 20.12.23:

1. Kledning

(...)

1.4 Teknisk vurdering

V. AS v/ (...)

Der det anbefales etterisolering så mye at man nærmer seg dagens byggenivå.

Jeg er enig i dette. Men det er et aldri så lite men her. Dersom det etterisoleres med mer enn 50 mm så flyttes også duggpunktet lenger ut i ytterveggen. Dersom damp ikke stoppes med en dampspærre, så vil ytre del av ytterveggen kunne fryse ned damp i kuldeperioder. Når det så blir plussgrader så vil rim og is som har samlet seg i ytterveggen smelte og i beste fall renne som vann nedover i konstruksjonen. Trolig vil dette trekke inn i isolasjon og konstruksjon rundt og tørke sent opp. Det vil så danne seg mugg og etter hvert sopp/råte. Det er derfor svært viktig at innvendige vegger sikres med dampspærre dersom det skal utføres en dramatisk etterisolering utvendig. Valgt løsning er derfor et teknisk bedre valg enn å etterisolere for mye før det etableres et tett nok dampspærresjikt på varm side.

Det ble deretter målt 50mm isolasjon i den aktuelle veggen.

Veggene er utvendig isolert med 50 mm isolasjon ifbm at det ble lagt ny kledning. Dette er både en økonomisk og teknisk god løsning. Det vil spare en del fyringskostnader og ytterveggene har en mye bedre evne til å slippe fra seg fukt som trenger ut i konstruksjonen som følge av utett/ikke eksisterende dampspærre innvendig.

Kostnader

V. anbefaler at terrasse demonteres og at all kledning rives. Dette for å etterisolere ytterligere 50 mm. Dette er en svært merkelig anbefaling å gi, ettersom tiltaket trolig aldri vil la seg tjene inn igjen. Dersom det var opplyst om 10 cm isolasjon i vegger og jeg skulle beregnet en differanse i fyringskostnader så ville jeg estimert en besparelse årlig på rundt 2-3000 kWh med 10cm etterisolering vs 5 cm. Ganges 3000 med 50 år er merkostnaden kr 100-150.000 dersom en kWh koster 1 kr i snitt.

Ved etterisolering av faglært personell iht opplysninger i egenerklæringsskjema kunne råteskadede takåser vært fanget opp på ett tidligere tidspunkt. Da disse er synlige fra utsiden av boligen på toppen av vegg.

Bilde over viser råteskader i nedre del av sperreføtter. Dette området har erfaringsmessig ofte skader og det er ikke unormalt at det legges inn en post for utskifting av noen m2 med skjulte råteskader i taktro ved omlegging av tak. Det er ukjent om det er dette området (...) skriver at "råteskadene er synlig på toppen av vegg".

Fagmessig utførelse på kledning?

Arbeidene er etter min vurdering fagmessig utført, herunder også valg av isolasjonstykkelse. Det er ingen krav til x ant mm isolasjon ved etterisolering. Dette er ikke et tiltak som er søknadspliktig og det er derfor lovverket som var gjeldene ved byggeår som skal legges til grunn som referanse.

Var råte synlig på visning eller da arbeidene med etterisolering ble utført?

Trolig ikke. Da ville nok takstmann sett dette. Tilstandsrapporten informerer om detaljer som viser at det er gjort en grundig vurdering av det som var synlig. På eldre boliger er det ofte ivrige huseiere som maler husene sine så tette at de ikke får puste. Dette har trolig også skjedd her. Sperreføtter har antatt blitt så tette i bunn at vann som siger nedover har samlet seg opp og råte etter hvert ødelagt enden.

1.5 Konklusjon

Etterisolering og utskifting av kledning utløser ikke nyere forskriftskrav og forholdet er heller ikke et avvik fra faglig utførelse.

1.6 Utbedring

Ingen utbedringer er påkrevd.

For øvrig har foretaket fremlagt dokumentasjon på utførte byggearbeider, herunder tilbud fra T. AS datert 25.3.21 og kontrakt med samme firma. I henhold til tilbudet fra entreprenøren ble det bl.a. lagt 50 mm glava isolasjon og vindsperre duk.

2. Råteskader/lekkasjer.

I tilstandsrapporten ble punktet "Taktekking" gitt TG 1, med følgende beskrivelse:

Tretak tekket med takstein.

Punktet "Nedløp og beslag" ble også gitt TG 1, med beskrivelsen:

Takrenner og nedløpsrør i normal god standard. Ny i 2021.

Videre ble punktet "Takkonstruksjon/Loft" gitt TG IU, med følgende beskrivelse:

Trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om "det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", svarte selger "Nei".

Etter overtakelsen, den 11.7.23, oppdaget kjøper en vannlekkasje i stuen i boligens andre etasje. Etter det opplyste ble skaden umiddelbart varslet til og foreløpig håndtert av kjøpers forsikringsselskap. Taket ble i denne forbindelse midlertidig utbedret utvendig.

Kjøper har fremlagt en skaderapport utarbeidet av F. AS datert 17.7.23, hvor det fremgikk at skaden skyldtes utett yttertak og at kjøper fikk lekkasjepunkt midlertidig reparert. I henhold til arbeidsplan fra Fremtind datert 20.7.23, ble kostnadene knyttet til den midlertidige reparasjonen angitt til totalt kr 9 447 inkl. mva.

I forbindelse med det kraftige regnværet under ekstremværet "Hans" i august 2023, kom det på nytt vann gjennom tak og himling, og inn i stuen i andre etasje. Ifølge kjøper ble himlingsplater, takpanel og isolasjon da fjernet, og det ble oppdaget omfattende råteskader i taket/takkonstruksjonen.

Kjøper innhentet deretter en fagkyndig uttalelse fra G.T. AS, datert 21.8.23:

Jeg kan se råteskadene på bærende konstruksjon i tak der kledning er revet. En skråbjelke for gradrenne/innerhjørne er gjennområtten og bæres av den takpanel som er montert på tilstøtende takåser. Det er synlige råteskader på flere av takåsene der de kommer ut av fasaden for takutstikk.

Det er altså endel råde på andre takåser som jeg anser forårsaket av utetthet i takpapp.

Det kan ha forekommet kondensrelatert fuktskade da det ikke var luftespalte mellom isolering og takpanel, og heller ikke diffusjonsplast mellom varmt rom og takisolering. Ny stående kledning på fasaden tetter for lufting under takutstikk slik at evt kondensfukt og regnvann ledes ned i fasadevegg.

Synlig råde burde etter mitt skjønn vært avdekket av selger/takstmann.

Utbedringskostnadene ble samlet anslått til ca. kr 300 000 inkl. mva. Dette omfattet ikke isolering innvendig, diffusjonstetting og eventuell lekting og kledning innvendig. Videre var anslaget basert på undersøkelser foretatt før skadeomfanget ble klarlagt i sin helhet.

Senere undersøkelser avdekket ifølge kjøper betydelige råteskader i begge ender av boligen, og utbedringsbehov innvendig og utvendig i form av riving og gjenoppbygging av tak og vegger.

Kjøper har fremlagt en reklamasjonsrapport fra V. AS datert 20.9.23 som bl.a. omfattet ytterligere råteskader i yttertak:

Skadeårsak:

Skadeårsak er trolig på grunn av utette gradrennebeslag og andre utettheter i takkonstruksjon. Undertaket ser ut til å ha en større påkjenning enn nødvendig. Det er ikke undertaksbelegg under gradrenne og utettheter vil gjøre at vann trenger rett inn i konstruksjonen. Enkelte takåser/undertak er råteskadet tvers gjennom.

Utbedringskostnadene for taket ble estimert til kr 390 967 inkl. mva.

Parallelt med saksoppfølgingen høsten 2023 ble taket utbedret av kjøper etter anbefaling fra fagkyndige som vurderte at det kunne være fare for sammenbrudd ved en eventuell snørik vinter. De faktiske utbedringskostnadene utgjorde kr 373 940 inkl. mva., jf. kostnadsoversikt med tilhørende fakturaer fra A.O. AS som kjøper har fremlagt.

Foretaket har fremlagt en teknisk vurdering fra I. AS datert 26.9.23:

Råteskader i takkonstruksjonen:

Taktekking er gitt TG 1. Finner ikke opplysninger om at tak er tekket om etter byggeår, selv om det av bilder i SO kan se ut til at taktekkingen er vesentlig nyere. Undertak kan være fra byggeår, uavhengig av om taktekking (takstein) kan være skiftet ut i senere tid. Skader som er avdekket i takkonstruksjonen er typiske for lekkasjer som oppstår i de mest utsatte punkter/steder på takflaten – spesielt ifbm gradrenner, rundt gjennomføringer (pipe, luftehatter) og langs gesimser. Gradrenner ser ut til å være av typen zink – jfr. bilder i SO (lysegrå farge på bilder), noe som i så fall tilsier at denne er av eldre dato. Antar gradrenne kan være fra før 1980 tallet. Lekkasjer ifbm en eldre gradrenne er påregnelig, og følgeskadene blir normalt fukt og råteskader på underliggende konstruksjon. Utbedring av taksperer / takkonstruksjonen er påregnelig når boligen har en alder på 110 år +.

I en e-post til kjøper av 15.11.23 har V. AS gitt følgende kommentarer til rapporten fra I. AS knyttet til taktekkingen:

Taktekking:

Taktekking er gitt TG1 i tilstandsrapporten. Det samme er nedløp og beslag. Vil i dette tilfellet være nærliggende å tenke at taktekkingen og beslagarbeidene er nylig utført og at takkonstruksjonen holder tett. Selv om undertaket kan være av eldre dato. Gradrennebeslaget er av Zink, men det er dog ikke synonymt med at det er av eldre dato. Ut fra de opplysninger som er gitt i tilstandsrapporten er det grunn til å tro at det er gjort vesentlige tiltak med taket.

Viser til punkt i e-post:

“Skader som er avdekket i takkonstruksjonen er typiske for lekkasjer som oppstår i de mest utsatte punkter/steder på takflaten – spesielt ifbm gradrenner, rundt gjennomføringer (pipe, luftehatter) og langs gesimser.”

Det at renner, nedløp og beslag er gitt TG1 og det samme med tekkingen tilsier at det er gjort tiltak i forbindelse med dette, eller danner hvertfall grunnlag for å tro at tiltak er blitt gjort. Danner også ett grunnlag for å tro at taket er tørt. Tekker man om taktekkingen og skifter beslag så ville dette blottlagt undertaksproblematikken spesielt i gradrenne der det viser seg å ikke ligge underlagspapp under gradrenne.

Foretaket har videre fremlagt en reklamasjonsrapport fra C. AS datert 20.12.23:

2. Takkonstruksjon

(...)

2.4 Teknisk vurdering

Takkonstruksjonen er 113 år gammel. Dette er 30 år lenger enn hva som maks forventes av en bygningskonstruksjon. Denne konstruksjonen fremstår på befaringsdagen som godt bevart. Råteskadene som er funnet er lokale og skyldes lekkasjer fra utettheter i overgang mellom takflater, ikke kondens. Lekkasjene har pågått over tid, trolig flere år.

Bilde under viser bordtak som er skiftet i nedre del ved sperreføtter. Dette er et fuktutsatt område hvor det er påregnelig å finne råte på eldre tak. Årsaken til dette er todelt. Sperreføtter er i direkte kontakt med forkantbord som sprer fukt og råte opp i sperreføtter. I tillegg samler det seg smuss, fuglereder osv under lekter ned mot renne. Her samler det seg fukt som videre trekker ned i bordtaket via gammelt undertak preget av slitasje og elde.

(...)

2.5 Konklusjon

Råteskader som er utbedret i takkonstruksjon er en skjult skade som ikke var mulig å avdekke før himlingen ble revet innvendig. Utvendige skader i sperreføtter og de nederste bordene med taktro/bordtak har en annen skadeårsak enn råteskadene som ble avdekket i bærende konstruksjon.

Råte i skadeføtter og bordtak er ikke uvanlig at må utbedres/skiftes ved omlegging av tak. Råteskader er godt dokumentert og de utbedringer som er utført var nødvendige og legges til grunn som korrekt utbedringsmetode.

Bordtak er skiftet i nedre del. Dette er en standardheving, da dette området normalt skiftes ved omlegging av tak med synlige sperreføtter. Utbedring av takkonstruksjon gir ingen standardheving.

(...)

3. Takteking

(...)

3.4 Teknisk vurdering

Taktekking har hatt utettheter i overgang mellom takflater. Skadene var allerede utbedret på befaringsdagen og vurderinger er blitt utført basert på bildedokumentasjon og egne observasjoner på befaringsdagen. Skader som ble avdekket i bærende takkonstruksjon ble avdekket først etter at himlingen ble åpnet. Det var ikke mulig for hverken selger eller takstmann å se dette, da konstruksjonen ifølge salgsdokumentasjon var gjenbygget. Når det gjelder råteskader i sperreføtter så ser det ut til at disse er malt en god del ganger. Dersom sperreføtter blir malt x ant ganger kan de bli så tette at fukt/vann fra lekkasjer ikke slipper ut igjen. Det ender da alltid med råteskader som også i dette tilfellet. På et eller annet tidspunkt har skadene resultert i at maling har falt av og råteskader har blitt synlig. Dette tidspunktet er for undertegnede ukjent.

3.5 Konklusjon

Taktekkingen har hatt flere lekkasjer i aktuelle områder dere råte er avdekket og utbedret.

Utbedringskostnadene knyttet til taket ble anslått til kr 300 000 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8. Når det gjaldt manglende etterisolering, har kjøper vist til at det i salgsmaterialet ble fremhevet at boligen ble etterisolert i 2021. Det ble ikke gitt konkrete opplysninger om utførte arbeider, til tross for at selger hadde enkel tilgang til dette i form av tilbud og kontrakt med entreprenøren. Uten nærmere opplysninger på kjøpstidspunktet, hadde kjøper rimelig grunn til å tro at etterisoleringen var utført i henhold til gjeldende standard og anbefaling på tidspunktet for arbeidene. Med henvisning til en artikkel fra Sintef, var det på det rene at kjøper hadde grunn til å forvente at etterisoleringen var på tilnærmet samme nivå som kravet til nye boliger (25 cm isolasjon i yttervegg). Når det senere ble avdekket at det kun var totalt 5 cm isolasjon i veggene, var dette et betydelig avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Det var i tillegg avdekket at vegg mot nord i andre etasje ikke var etterisolert i det hele tatt. Når det gjaldt manglene ved taket, har kjøper særlig vist til at takteking, nedløp og beslag fikk TG 1 i tilstandsrapporten og at takkonstruksjonen ikke ble vurdert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 1 161 258, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhendingslova. Når det gjaldt manglende etterisolering, har foretaket vist til at salgsdokumentasjonen ikke inneholdt noen opplysninger om isolasjonstykkelse. I henhold til fagkyndigrapportene, utløste etterisolering og utskiftning av kledning ikke nyere forskriftskrav. Videre var det ikke dokumentert avvik fra faglig forsvarlig utførelse. Eksisterende utførelse var tvert imot en bedre løsning enn å etterisolere ytterligere, all den tid etterisolering med mer enn 50 mm kunne medføre fukt- og muggskader i konstruksjonen. Når det gjaldt manglene ved taket, har foretaket vist til at det ikke var gitt opplysninger om takets alder i salgsdokumentasjonen, slik at takteking og takkonstruksjon var av ukjent alder med et dertil påregnelig behov for tiltak.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at både manglende etterisolering av yttervegger og skadene på taket utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste særlig til FinKN 2024-36.

Foretaket har klaget saken inn for nemnda, og har opprettholdt at etterisoleringen ikke utgjorde en mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 første ledd knyttet til skadene på taket/takkonstruksjonen, og nemnda legger til grunn at dette mangelsspørsmålet ikke er brakt inn for nemnda. Nemnda skal imidlertid ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 første ledd knyttet til opplysningen om at boligen, som er oppført i 1910, var etterisolert i 2021. Etter overtakelsen avdekket kjøper at isolasjonen var 5 cm tykk.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelspørsmålet knyttet til etterisoleringen:

I denne saken ble det ved salget opplyst at boligen var oppgradert med ny kledning og etterisolert i 2021. Det vises f.eks. til salgsoppgaven hvor det bl.a. fremgikk følgende:

"Vesentlig oppgradering med etterisolering, nye vinduer samt byttet kledning i 2021.

(...)

Boligen er opprinnelig fra 1910, men er velholdt og modernisert gjennom årene. Terrassene er av nyere dato, og det samme er byggets kledning som ble skiftet i 2021. Samtidig ble ytterveggene lektet ut og etterisolert.

(...)

Opprinnelig yttervegger i antatt reisverk el. lign. Yttervegger utlektet, isolert og ny kledning i 2021."

På denne bakgrunn mener kjøper at de hadde rimelig grunn til å tro at etterisoleringen var utført i henhold til gjeldende standard og anbefaling på tidspunktet for arbeidene i 2021, og at det dermed foreligger et avvik fra det forventbare når isolasjonen i veggene viste seg å bare være 5 cm. Ifølge kjøper skulle etterisoleringen ha vært på tilnærmet samme nivå som kravet til nye boliger, dvs. 25 cm isolasjon i yttervegger, jf. uttalelser fra Sintef.

I FinKN 2024-36 som gjaldt et liknende forhold, kom nemnda til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 hva gjaldt etterisolering av veggene. Det var her tale om en fritidsbolig fra 1974, hvor det i salgsdokumentasjonen bl.a. ble opplyst om "etterisolering av hytten". 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. Etter kjøpet ble det avdekket at det kun var 7 cm isolasjon i ytterveggene. Kjøper reklamerte som følge av mangelfull etterisolering, og anførte bl.a. at ytterveggene ikke var etterisolert i henhold til gjeldende krav i 2017 (TEK 17) som oppstilte krav til 20 cm isolasjon. Det vises til følgende uttalelse fra nemnda:

"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."

I foreliggende sak ble arbeidet med etterisolering av veggene foretatt i 2021. TEK 17 var følgelig gjeldende på tidspunktet da arbeidene ble utført. I lys av ovennevnte sak legger vi til grunn at kjøper dermed kunne forvente at boligen var etterisolert med 20 cm isolasjon.

Vi merker oss at det i fagkyndigrapportene som foretaket har fremlagt er fremhevet at etterisolering og utskiftning av kledning alene ikke utløser nyere forskriftskrav, og at det følgelig ikke var påkrevd å legge isolasjon opp mot dagens standard. Det var kun anbefalt, jf. Sintef Byggforsk Byggedetaljblad 723.511, punkt 221. Slik vi ser det er det imidlertid ikke avgjørende hvilke krav som faktisk ble utløst av de aktuelle bygningsarbeidene, herunder om arbeidene som ble gjort var søknadspliktig, men hva kjøper med rimelighet kunne forvente basert på de opplysninger som ble gitt ved salget. Som redegjort for ovenfor mener vi at kjøper i dette tilfellet kunne forvente at boligen var etterisolert i samsvar med de faglige krav til utførelse som var gjeldende i 2021, dvs. med 20 cm isolasjon i henhold til TEK 17, jf. FinKN 2024-36.

Se tilsvarende rettslige utgangspunkt i LB-2023-45991, hvor retten la til grunn at kjøper kunne forvente at en kjeller innredet i 2013 var utført i tråd med TEK 10, slik at avvik (dispensasjon) fra TEK 10 utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 første ledd og tiltrer i det vesentlige sekretariatets begrunnelse.

Boligen var markedsført med *"vesentlig oppgradering med etterisolering"* og det var samtidig opplyst at ytterveggene var *"utlektet, isolert og ny kledning i 2021"*. Det var ikke opplyst noe om tykkelsen på etterisoleringen, men nemnda finner at kjøper hadde en berettiget forventning om at etterisoleringen var utført med hensyntagen til de faglige krav til utførelse som var gjeldende i 2021 når ikke annet var opplyst. Selv om det ved etterisoleringsarbeidene i 2021 ikke var pålagt å følge TEK 17, må det legges til grunn at TEK 17 ga uttrykk for hva som på det aktuelle tidspunktet var anbefalt tykkelse på isolasjon i boliger generelt. I den foreliggende saken er det et markant avvik mellom hva TEK 17 bestemmer om tykkelsen på boligers isolasjon og den faktiske tykkelsen på isolasjonen. Når denne ulikheten i isolasjonstykkelse ikke er adressert ved salget, noe som ville vært enkelt å gjøre av selger eller selgers kontraktsmedhjelpere, er det nemndas syn at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, jf. 3-2 første ledd. Dette må gjelde selv om C. AS sin vurdering legges til grunn, da denne avviker vesentlig fra hva som fremgår av TEK 17, jf. foretakets brev 6.6.24.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for de to mangelsforholdene – både taket/takkonstruksjonen og etterisoleringen, jf. avhl. § 4-12. Det kan reises spørsmål ved om prisavslaget knyttet til etterisoleringen skal utmåles etter bestemmelsens første ledd, men slik saken er opplyst har ikke nemnda grunnlag for å ta stilling til hva som er eiendommens markedsverdi med og uten den aktuelle mangelen. Nemnda legger etter dette til grunn at prisavslaget skal utmåles etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 andre ledd:

Når det gjelder mangler ved etterisolering, har kjøper krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 basert på estimerte utbedringskostnader på totalt kr 710 276, jf. rapport fra V. AS datert 20.9.23. For mangler ved taket har kjøper krevd erstatning for de faktiske utbedringskostnadene etter avhl. § 4-14 på totalt kr 373 967 (riktig beløp er kr 373 940), jf. fakturaer fra A.O. AS. Det er på det rene at det også kan kreves prisavslag for faktiske utbedringskostnader, og vi vil derfor vurdere begge kravene etter avhl. § 4-12.

Foretaket har ikke kommet med innvendinger mot kjøpers krav om prisavslag, utover at det skal foretas et fradrag i utmålingen basert på forlenget levetid. (...)

Sekretariatet tar derfor ved utmålingen av prisavslaget utgangspunkt i kostnadene for utbedring av tak/takkonstruksjon og etterisolering av vegger på til sammen kr 1 084 216.

Dersom utbedring vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. f.eks. FinKN 2023-126. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å gjøre et større fradrag hva gjelder etterisolering av vegger, sett i lys av at etterisolering og utskiftning av kledning ble foretatt kun 1-2 år før salget.

Det må imidlertid gjøres et visst fradrag i lys av de risikoopplysninger som ble gitt om manglende lufting i nedre kant av kledningen, da vi forstår det slik at utbedringen vil innebære at boligen får nye sløyfer og lekter for lufting, jf. rapport fra V. AS.

Hva gjelder utbedring av skadene knyttet til taket, forstår vi det slik at skadene er lokalt utbedret, og at taket ikke har blitt fornyet i sin helhet. Dette tilsier i så fall at det i utgangspunktet ikke skal gjøres fradrag for forlenget levetid, jf. f.eks. FinKN 2016-109. Det bemerkes at det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. bl.a. LE-2018-139580. Vi ser likevel grunn til å gjøre et visst standardhevingsfradrag sett hen til at taket var av ukjent alder, og at takkonstruksjonen var gjenbygget og derfor ikke undersøkt nærmere.

Etter en konkret helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at det samlede prisavslaget i denne saken passende kan settes til kr 800 000 for begge mangelsforhold.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget på kr 800 000 og begrunnelsen for denne.

Kjøpers krav om erstatning for kostnader til fagkyndig og juridisk bistand på totalt kr 77 015 tas til følge, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner det klart at vilkårene for erstatning er oppfylt, og kostnadene fremstår som rimelige og nødvendige.

Oppsummert har kjøper krav på prisavslag og erstatning med kr 877 015. I beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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