

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-14

3.1.2025

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

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

Manglende isolasjon – næringskjøp "som den er" – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 første ledd andre punktum.

En hel tomannsbolig fra 1921 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. i desember 2022. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen ble solgt som et dødsbo. Videre i tilstandsrapporten ble både taktekking og takkonstruksjon/loft gitt TG 2. I tillegg ble det opplyst at det var "noe tett med isolasjon ned mot yttervegger og sort isolasjon som bør sjekkes nærmere" og at tidspunkt for utskiftning av undertak nærmet seg. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var manglende isolasjon i boligens takkonstruksjon/skråtak mot vest. Kjøper anførte at forholdet gjorde at boligen hadde et vesentlig avvik, og at selger i alle tilfeller hadde gitt uriktige opplysninger før salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til risikoopplysningene gitt i tilstandsrapporten og boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 131 300.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende isolasjon i boligens takkonstruksjon, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 første ledd andre punktum.

Twisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en hel tomannsbolig i Telemark oppført i 1921.

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

Standard:

Boligen fremstår som en innholdsrik tomannsbolig med dobbel garasje beliggende solrikt og sentralt til i rolig, barnevennlig gate med lite trafikk, og med fotballbane som nærmeste nabo. Perfekt som generasjonsbolig/utleie, eller ta i bruk hele selv!

(...)

Dødsbo:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Megler gjør derfor oppmerksom på at selger/ arvinger ikke har bebodd eiendommen i nyere tid eller ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som selger ikke kjenner til. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Lovanvendelse:

(...)

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pkt. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres

som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Tomannsboligen er oppført 1921 og boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeskikk og fagmessig utførelse i 1921, tilbygget i 1983 i henhold til byggeforskrifter av 1969 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 1983 (referansenivået for bygningen).

(...)

Standard:

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon – jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:

Bygget har behov for en generell større oppgradering innvendig, utvendig er bygget jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering:

1983: Tilbygg – Tilbygget mot nordøst og modernisert

Taktekking - "lys" TG 2:

Boligen har takstein og underliggende papp fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen. Det ble på befaringen observert en del mosegrodd takstein

Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

(...)

Takkonstruksjon/Loft - "lys" TG 2:

Boligen har saltak oppført med tresperr og undertak av rupanel fra byggeår og undertak fra 1983 vedrørende tilbygg. Det ble registrert at det var isolert mot kaldtloft.

Det var noe tett med isolasjon ned mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det var noe tett med isolasjon ned mot yttervegger og sort isolasjon som bør sjekkes nærmere

Tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Kontroll av avluftning mellom isolasjon og sutak er ikke foretatt grunnet ingen adkomst/tilkomst. Det bør sjekkes nærmere vedrørende lufting i konstruksjonen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen var et dødsbo solgt ved fullmakt og at selger dermed ikke hadde kjennskap til eiendommen.

Boligen ble solgt for kr 2 700 000 ved kjøpekontrakt signert den 2.12.22/5.12.22. I kontrakten fremgikk:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen "som den er". Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i Avhendingslovens kapittel 3 "ilstand og tilhørsle" jf. § 1-2(2), med unntak av §§ 3-7 og 3-8. Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere

Boligen ble deretter overtatt av kjøper den 15.12.22.

I forbindelse med oppussing av boligen oppdaget kjøper at det manglet isolasjon i deler av takkonstruksjonen. Kjøper reklamerte på forholdet den 15.2.23.

Det ble fremlagt en befaringsrapport fra takstmann H. som dokumentasjon for kravet. Kjøper av boligen er "takstmann H. AS". Takstmann H. oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Skadeforløp:

Etter opplysning om at det var isolert noe tett med isolasjon ned mot yttervegger ble det foretatt åpninger i takkonstruksjon for å undersøke om eventuelle skader i undertak. Under disse undersøkelser ble det avdekket manglende isolering i skråtak mot vest, totalt ca 45m².

Skadeårsak:

Årsak til denne manglende isolering er at dette areal av tak ikke har blitt isolert ved utbedring/skifte av tak.

Skadeomfang

Omfang vedrørende manglende isolering i takkonstruksjon er ca 45m² uisolert takflate.

Iverksatte tiltak/Fremdrift:

Ingen tiltak er foreløpig iverksatt.

Konklusjon:

Ved etterisolering av opprinnelig bygning har deler av takkonstruksjon ikke blitt isolert. Dette var ikke mulig å se uten å foreta åpninger i skjulte konstruksjoner.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 131 300.

Kjøper har anført at manglende isolasjon var en skjult mangel som selger var ansvarlig for. Kjøper har særlig anført at det ble gitt en uriktig opplysning om boligens isolasjon og at innvirkningsvilkåret var oppfylt, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har erkjent at boligen var solgt med et gyldig "som den er"-forbehold ettersom kjøper ikke var forbruker. Kjøper anførte at siden boligen ble solgt som et dødsbo måtte man tillegge opplysningene gitt av takstmannen ved salget ekstra vekt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 131 300.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ble solgt "som den er", og at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 første ledd andre punktum. Foretaket har særlig vist til boligens byggeår og at det ble gitt en rekke risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7, da boligen ble solgt som et dødsbo. Videre forelå det ikke mangel etter avhl. § 3-8, da sekretariatet kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, jf. andre ledd. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 første ledd andre punktum, som en følge av boligens alder og opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger mangel grunnet opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 eller vesentlig mislighold etter avhl. § 3-9 første ledd andre punktum. Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i det alt

vesentlige tiltre sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda har merket seg kjøpers innsigelser i brev av 13.11.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Som sekretariatet, legger nemnda særlig vekt på at boligen ble solgt som et dødsbo med en rekke risikoopplysninger, samt at de påberopte avvikene tilsynelatende ikke er vurdert av andre sakkyndige enn kjøper selv. Nemnda bygger sine avgjørelser utelukkende på skriftlig dokumentasjon, og slik denne saken ligger an, er det ikke sannsynliggjort noe mangelskrav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).