

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-315

26.3.2025

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

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

Flere forhold – manglende etterisolering – el-anlegg – reklamasjonsfristen – avhl. § 3-2, 3-8, 4-12, 4-14 og 4-19.

En enebolig oppført i 1947 ble solgt for kr 13,7 mill. i mai 2022. Ved salget ble det opplyst at de fleste vinduene ble skiftet ut i 2015-16 og at yttervegger i laftekonstruksjon ble "*kledd utvendig*". Vinduer og dører fikk i hovedsak TG 1. Videre ble det opplyst at deler av boligen ble etterisolert med "*5 cm innvendig 1. etasje*" i 2015. Boligens veggkonstruksjon og innvendige overflater ble imidlertid vurdert til mørk TG 2. Det ble ellers gitt opplysninger om at boligen hadde en "frokostterrasse" med nytt dekke og membran fra 2015. Selger opplyste at denne terrassen tidligere hadde hatt en lekkasje, men at dette var utbedret av faglærte. Takstmann vurderte "frokostterrassen" til mørk TG 2 pga. manglende takrenne og nedløpsrør. Utover dette ble bl.a. boligens el-anlegg vurdert til TG 1 med senere oppgraderinger. Relativt kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper kald trekk inne i boligen og at ytterkledningen hadde flere hull. Kjøper ble også på dette tidspunktet klar over en lekkasje fra "frokostterrassen". Senere oppdaget kjøper at veggene ikke var etterisolert og at det var avvik ved el-anlegget. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt uriktige opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til det var reklamert for sent når det gjaldt avvik/trekk ved vinduer/dører og lekkasjen fra "frokostterrassen". Når det gjaldt manglende etterisolering og el-anlegget, mente foretaket at boligen faktisk var isolert slik det ble opplyst om, og at avvikene ved el-anlegget var påregnelige, da det ble opplyst om at det manglet samsvarserklæring. Nemnda kom til at feil ved el-anlegg og manglende etterisolering utgjorde mangler, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 335 835, krav om erstatning kr 114 244, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av manglende isolering rundt vinduer og dører, manglende etterisolering i vegg, lekkasje fra terrasse og feil ved el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1947.

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

Innholdsrik og delikat enebolig med solrik hage og dobbelgarasje (...).

(...)

Byggemåte:

Enebolig over 3 plan med god planløsning, oppført i 1947. Pusset opp i 2015-2021 innvendig med nye bad, vaskerom, wc og kjøkken. Tilbygget wc og inngangsparti i 2017. De fleste vinduer ble skiftet i 2015-2016 samt ytterdør og terrassedør.

(...)

Yttervegger i laftekonstruksjon, kledd utvendig. Etterisolert med 5 cm innvendig 1. etasje i 2015. Tilbygget er satt opp i bindingsverk. Malt utvendig i ca. 2017. Frokostterrasse med membran, påstøp og skifertekking fra 2015.

(...)

Innhold:

En meget innholdsrik enebolig, modernisert i de senere årene. Boligen har et stort og moderne kjøkken i 1. Etasje. Mellom kjøkken og stue ligger en hyggelig spisestue som er innredet med en moderne peisovn samt at der er utgang til både frokostterrasse med morgensol samt utgang til hovedterrasse og hage. Her kan solen nytes utover ettermiddag og kveld. Boligen har et stort hovedbad samt separat toalett, fire/fem soverom.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Enebolig over 3 plan med god planløsning, oppført i 1947 Normal standard. Moderne og tidsriktige materialvalg. Pusset opp i 2015-2021 innvendig med nye bad, vaskerom, wc og kjøkken. Tilbygget wc og inngangsparti i 2017. De fleste vinduer ble skiftet i 2015-2016 samt ytterdør og terrassedør.

Ny drenering i 2015 samt ny kjellertrapp og inngang til kjeller.

Eldre taktekking og panelkledning utvendig.

Det er registret noe fuktoppsug i nedre del av grunnmur/bærevegger og pipefundament i kjeller. Antagelig skyldes dette konstruksjonsmetode fra byggeår hvor betongfundamenter ligger mot grunnen og trekker opp fuktighet.

Wc ikke forskriftsmessig ventilasjon.

Ettersom boligen er fra 1947 vil det være enkelte skjevheter som følge av dette.

Dobbelgarasjen har noe slitasje på betonggulv og har i hovedsak standard fra byggeåret.

(...)

Vedlikehold:

Normalt vedlikeholdt.

Veggkonstruksjon ble vurdert til mørk TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"), med merknad om liten lufting i nedre kant, stedvis noe slitasje, etc. Vinduer fra 2015-2106 ble gitt TG 1, mens eldre vinduer ble gitt mørk TG 2. Ytterdører fra 2016 ble gitt TG 1. Punktet "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" ble gitt mørk TG 2:

Frokostterrasse med, membran, påstøpt og skifertekking fra 2015. Rekkverk med liggende spilerekkverk. Terrasse fra ca. 2017 med impregnerte terrassebord.

Alder: 2015 Kilde: Eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenne og nedløpsrør på frokostterrasse.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det monteres takrenne og nedløpsrør.

El-anlegg ble gitt TG 1. Det ble opplyst om "i hovedsak nye sikringer i perioden 2015-2016", og at "det meste" av el-anlegget var skiftet i perioden 2015-2021.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015. På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for "ja":

Ny membran og støp på "frokostterrasse" i 2015. Rett etter dette oppsto det en lekkasje i taket i kjelleren over kjellerinngangen. Dette ble rettet.

På spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade ble det krysset av for "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Frokostterrasse: H. Membran AS / Platting i hagen: egeninnsats / Bad 2.etg: C. Drift og Entreprenør AS / Tilbygg: C. Drift og Entreprenør AS

Frokostterrasse: Påstøp og membrantekking m/filt / Platting i hagen: bygget platting / Bad 2.etg: Ny lufting for soil over tak / Tilbygg: nytt tak over inngangsparti skjøtet

På spørsmål om det var utført arbeid på el-anlegget var det krysset av for "ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende beskrivelse:

Firmanavn: "S. El Installasjon / P. elektriker AS / R. Septikkservice AS / C. Drift og Entreprenør AS / F. Elektro Data AS / V. Elektriske AS / T. elektro / B. Håndverkersenter / Egeninnsats"

Redegjør for hva som er gjort og når: "S. El Installasjon 2016: Gulvvarme 1.etg, nye sikringer, nytt sikringskap / P. elektriker AS 2019: Lagt opp kurs ut til garasje samt billader / R. Septikkservice AS 2015: Rensing og fjerning av oljetank / C. Drift og Entreprenør AS 2015: Bad 2.etg / F. Elektro Data AS 2015: tilkobling varmepumpe, varmekabler bad og gang kjeller / V. Elektriske AS 2015: Opplegg til vvbereider, nye kurser mm. / T. elektro 2017: tilkobling av kurs for toalett 1.etg./ B. Håndverkersenter 2021: Varmekabel vaskerom, ledlist i trapp, opplegg til avtrekksvifte + div.rydding / Egeninnsats 2021: Montert avtrekksvifte mat/vinbod og vaskerom"

På spørsmål om det foreligger samsvarserklæring eller om det var utført kontroll av el-anlegget, ble det svart "nei". På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid ble det krysset av "ja":

Jeg har selv bygget plattingen, satt opp boden bak garasjen, montert rekkverk på frokostterrassen, + annet småarbeid inne. Elektriker som var ansvarlig for arbeidet som ble gjort i 1. etg. tillot meg å trekke rørene, men han sjekket, godkjente og koblet til alt.

Boligen ble solgt for kr 13 700 000 ved kjøpekontrakt signert den 19.5.22/25.5.22 og overtatt av kjøper iht. avtale den 25.6.22.

Vinteren 2022 oppdaget kjøper at det kom kald luft inn i boligen. I juni 2023 hadde kjøper besøk av en bekjent som forklarte at dette kunne ha sammenheng med isolasjonen rundt vinduene og dørene i boligen. Kjøper åpnet deretter konstruksjonen og det ble avdekket bygningsmessige avvik ved innføringen av vinduene. Kjøper reklamerte den 25.7.23 over vinduer/dører og manglende isolasjon, feil ved el-anlegget, feil ved tilbygg og lekkasje fra frokostterrasse.

Byggefirma B. oppga bl.a. følgende i e-post av 19.9.23:

For å oppsummere mangler og avvik som vi fant under disse arbeidene:

- Det er benyttet fugeskum mellom karm og vegg, som er kuttet stedvis utvendig og innvendig, samt noen steder som er uteglemt.
- Det er ikke fuget utv. mellom karm og vegg.
- Det er ikke benyttet bunnlist mellom karm og vegg og ikke teipet mellom karm og dampsperre.
- Det er dyttet med glava isolasjon mellom utforing og vegg, men den er delt i mange små biter istedenfor sammenhengende lengder.
- Det er ikke benyttet dampbrems og ikke Cellulose isolasjon, som er anbefalt å bruke i hus med denne oppbyggingen. Ved å ikke etterisolere ytterveggen på rett måte kan også fuktigheten i konstruksjonen og inne i huset endres, og man kan få kondens og muggvekst på grunn av kuldebroer.
- Det ble ikke funnet isolasjon i noen av de 3 veggene som ble åpnet opp
- Til orientering er det ikke montert inn blindbeitski der det er montert inn dobbel balkongdør, dette er anbefalt for å hindre stakkene i å vri seg.

- Det er også anbefalt at vinduer og dører blir montert litt inntrukket i fasaden, og er noe Sintef anbefaler (...)

Takstmann E. skrev bl.a. følgende i sin rapport:

1) Feil ved vinduer og ytterdører

Eier opplyser at de oppdaget kaldt trekk fra vinduer og terrassedører i 2022/23 og valgte å engasjere en tømrer for å utbedre dette. Det ble avdekket svært mangelfull isolering og tetting for luftlekkasjer rundt vinduer og terrassedører i spisestue. Tidligere takstmann som har vært engasjert i saken har åpnet opp to tilfeldig valgte vinduer og det ble avdekket ufagmessig utførelse ved tetting og isolering. Det var kun brukt byggsaum som tetting rundt vinduene utvendig. Det ble også avdekket glipper i byggsaumet, slik at uteluften trekker inn i konstruksjonen. Det manglet også isolering på innsiden av vinduene, samt at det ikke var tapet ved overgang diffusjonstett plast og vinduskarm. Konsekvensen av dette er at kald uteluft trekker inn i konstruksjonen og vil medføre kondensskader over tid. Varm inneluft evner å bære mer vanndamp enn kald luft og når den varme luften blir nedkjølt mot en kald overflate, slipper den vanndamp/kondens. Det er utbedret stort vindu i spisestue, samt tre andre vinduer og to terrassedører. Det gjenstår 4 vinduer i 1 etasje, 4 vinduer i 2 etasje og ytterdør.

(...) Pris ut i fra ovenstående vurdering: 142 223 inkl mva

2) Bygningsmessige avvik, manglende etterisolering

Det fremkommer av salgsoppgaven at yttervegger i laftekonstruksjon, kledd utvendig. Etterisolert med 5 cm innvendig 1. etasje i 2015. Når entreprenør utbedrer vindu og terrassedører i spisestue, ble det oppdaget at ytterveggen ikke var etterisolert slik det fremstår av salgsoppgaven.

(...) Pris ut i fra ovenstående vurdering: 60 750 inkl mva

3) Tiltak for å utbedre feil og mangler ved det elektriske

Hjemmelshavere kontaktet en EI-takstmann for vurdering av det elektriske arbeidene og det ble avdekket svært alvorlige avvik.

Feil på tverrsnitt på ledninger i forhold til sikringer. Provisoriske tilkoblinger. Koblingspunkter som er eksponert mot brennbar materiale. Ikke tilkoblet jord på/til utstyr. Dette medfører berøringsfare. Deler av anlegget tilfredsstiller ikke minimumskravet i NEK 400:2014. Manglende dokumentasjon på jording og risikovurdering. Manglende dokumentasjon på sluttkontroll. Manglende FDV dokumentasjon. Henviser videre til rapport skrevet av EI-takstmann

(...) Pris ut i fra ovenstående vurdering: 280 828 inkl mva

4) Feil ved terrasse. Lekkasje til kjeller.

Hjemmelshaver har oppdaget at nedbør og overflatevann fra overbygget terrasse til gang i kjeller trekker inn i konstruksjonen. Terrassen er målt til 12 m². Det er støpt dekke, antatt tekket med folie og belagt med skiferfliser. Det opplyses om i tilstandsrapporten som forelå ved salget at terrassen er fra 2015. Det legges til grunn at membranen på terrassen ikke er ført opp langs yttervegg, slik at lekkasjen kommer der membranen er avsluttet. Lekkasjen har også ført til fuktmerker og avflasset murpuss på underliggende vegg i kjeller.

(...) Pris ut i fra ovenstående vurdering: 138 960 inkl mva

TOTALSUM: 797 806 inkl mva

EI-takstmann H. estimerte samlede kostnader for feil ved el-anlegget på kr 312 954 inkl. mva., og påpekte at det var avdekket flere alvorlige avvik med økt risiko for skade, bl.a. feil tverrsnitt på ledninger, provisoriske tilkoblinger, koblingspunkter eksponert mot brennbart materiale, manglende jording, og manglende dokumentasjon for anlegget.

Takstmann E. oppga kostnader på kr 225 075 inkl. mva. for ytterdører, vinduer mm. i et tilleggssnotat datert 21.6.24. Takstmann E. oppga i e-post av 30.5.24 at det ikke var mulig å utbedre membran lokalt ved lekkasje fra terrasse til kjeller.

Takstmann U. estimerte kostnader på kr 75 000 for feil ved isolasjon rundt vinduer, kr 52 000 for terrasse, men at det ikke var nødvendig med bygningsmessige tiltak ifm. utbedring av el-avvik.

O. AS estimerte kostnader for el-anlegget på kr 58 875 i sin rapport.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, og 3-8, og at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19. Når det gjaldt vinduer/dører har kjøper anført at kjøpers forventning var at disse var nye og etterisolerte, da disse i hovedsak ble vurdert til TG 1. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning om etterisolering med 5 cm isolasjon, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Avvik ved el-anlegget og lekkasje fra terrassen var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 335 835, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og krav om erstatning på kr 39 000 for midlertidig leiebolig og kr 56 490 for ny varmepumpe, jf. avhl. § 4-14. Kjøper krevde også dekning for advokatkostnader på kr 10 748, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent over vinduene og lekkasje fra frokostterrassen, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har ellers bestridd mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2, og har vist til at ikke alle vinduene nødvendigvis var montert feil. Videre var boligen etterisolert slik det var opplyst om, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-8. Avvik ved el-anlegg og utett terrasse var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent når det gjaldt avvik ved dører/vinduer (kald trekk) og for lekkasje fra frokostterrassen, jf. avhl. § 4-19. Når det gjaldt avvik ved el-anlegget og manglende etterisolering av vegger, kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det er reklamert for sent når det gjaldt avvik ved dører/vinduer (kald trekk) og for lekkasje fra frokostterrassen, jf. avhl. § 4-19. Når det gjelder avvik ved el-anlegget og manglende etterisolering av vegger, kom sekretariatet til at det forelå mangelsansvar, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda bemerker at det ikke har innkommet kommentarer til sekretariatets vurdering.

Nemnda finner uansett sekretariatets vurderinger grundige og forsvarlige, og slutter seg derfor til sekretariatets konklusjoner i hhv. reklamasjons- og mangelsspørsmålet.

Sekretariatet fant det ikke forsvarlig å utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12 og viste bl.a. til følgende:

Når det foreligger så stor fagkyndig uenighet tilknyttet nødvendig utbedring og når partene ikke har innhentet ulike pristilbud som dokumenter de faktiske utbedringskostnadene, finner vi det etter en konkret vurdering ikke forsvarlig å ta stilling til utmålingen, jf. avhl. § 4-12.

Også dette slutter nemnda seg til. Det samme gjelder sekretariatets konklusjon om at kjøper har krav på erstatning etter avhl. § 4-14 for rimelige og nødvendige advokatkostnader, spesifisert til kr 10 758 på tidspunktet for sekretariatets vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).