

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-058

13.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Arealavvik på fritidseiendom – flere forhold – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En fritidsbolig i Agdenes kommune oppført i ca. 2000 ble solgt "som den er" for kr 2.450.000 ved kjøpekontrakt datert 11.8.15. Fritidsboligen ble på visning opplyst å ha blitt bygget ved egeninnsats. Etter overtakelse ble det avdekket at det var gitt motstridende opplysninger om arealet i fritidsboligen. I salgsoppgaven og i boligsalgsrapporten var det opplyst bra 117 m² og P-rom 111 m², men det fremgikk i et vedlegg til salgsoppgaven at arealet var 92 m². Korrekt areal var 87 m². Det ble anført at det forelå et arealavvik, jf. avhl. § 3-8. Selskapet avviste ansvar og viste til prinsipalt til at kjøper måtte kjenne til avviket før kjøpet, jf. avhl. § 3-10, subsidiært at det ikke var gitt uriktige opplysninger, og atter subsidiært at det ikke var egnet til å virke inn på avtalen. Videre ble det bl.a. avdekket at det var feil fall til sluket på badet. Selger erkjente å ha visst om dette. Det ble anført mangel, jf. avhl. § 3-7. Selskapet anførte at forholdet ikke var egnet til å virke inn all den tid fritidsboligen var bygget ved egeninnsats og at forholdet kunne utbedres med en list. Nemnda kom til at det forelå mangel etter § 3-8, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: anført krav om prisavslag kr 413.750.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- arealavvik
- skjevheter i gulv
- feil fall til sluk
- kondensskader på vinduer
- rekkverk til trapp
- feil bruk av isolasjon
- skadedyr
- skjevheter på balkongdør.

1. Generelt om salget

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.450.000 ved kjøpekontrakt datert 11.8.15, og overtatt av kjøper 21.8.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 2000.

I salgsoppgaven fremgikk det om boligen generelt at:

Flott hytte med panoramautsikt

Som vedlegg til salgsoppgaven var det lagt ved en boligsalgsrapport utferdiget av takstmann I. I boligsalgsrapporten fremgår det under "Konklusjon tilstand":

Hytta er fra 2000 og framstår som godt vedlikeholdt.

Kjøper sendte i oktober 2015 reklamasjon til selskapet der det ble reklamert over arealangivelse, skjevhet gulv, fall mot sluk på badrom, vinduer, lufting ved vindu, strømtilførsel komfyr, rekkverk trapp, dør/himling bod er isolert med isopor.

2. Arealavvik

a. Bakgrunnen for kravet

På salgsprospektets førsteside fremgikk det:

P-rom 111 kvm - BRA: 117 kvm

Under punktet "Areal" i salgsoppgaven fremkom det videre:

Primæreal ca 111 kvm, bruksareal ca 117 ...

Areal er oppgitt av takstmann, se Takstmann Is takst av 16.07.2015 ...

Arealene er målt i samsvar med "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger." Retningslinjene har NS3940:2007 som utgangspunkt ...

I boligsalgsrapporten fremgikk det under "Arealer" fremgår det at BRA totalt var 117 m², og P-rom var 111 m².

Som vedlegg til salgsprospektet var det lagt ved "Samlet rapport for matrikkelenhet". Av rapporten fremgikk det at registrerte "Bygning og bygningsendring":

Bruksareal totalt: 92...

H01 BRA annet 36.0 ...

U01 BRA annet 56.0 ...

Videre var det lagt ved som vedlegg den originale plantegningen. Nederst i høyre hjørnet med håndskrift var det påført "Total BRA hele hytta 91,78".

Det ble innhentet ulike vurderinger av mangelen. Kjøpers takstmann V skrev:

Arealet er målt til 87 kvm. mens det i salgsprospektet og boligsalgsrapporten står 117 kvm. Dette er et avvik på over 30 % og langt øver akseptabel feilmargin. ...

Arealavviket er priset etter takstmannens skjønn. ...

I verddivurderingen fremgikk det at takstmannen vurderte verditapet til kr 200.000.

Selskapet innhentet verddivurdering fra eiendomsrådgiveren som formidlet salget.

Eiendomsrådgiver B skrev:

Når det gjelder hvilken betydning arealet har er jeg av en oppfatning at på denne eiendommen har det ingen betydning for hvilken pris vi oppnådde. ...

Min konklusjon: Arealet har liten/ingen betydning for denne eiendommen.

Selskapet hentet også inn uttalelse fra avdelingsleder og eiendomsmegler R som skrev:

Vår konklusjon er at det ikke vurderes som prishemmende da kjøper har vært på visning på eiendommen og dermed kjøpt det han har sett.

Jeg ville ha prissatt dette objektet til rundt det samme som salgspris, ut i fra de opplysninger som er gitt, uavhengig om areal er 87,91 eller 111.

b. Partenes anførsler

Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 som hadde virket inn på avtalen. Det ble krevet kr 200.000, i prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det ble anført at meglervurderingene var vage, og det ikke var tilstrekkelig bevis for at arealavviket ikke hadde virket inn på kjøpet, jf. Arealviktdommen Rt. 2003 s. 612.

Selskapet anførte at kjøper måtte kjenne til arealavviket før avtaleinngåelse, jf. avhl. § 3-10. Videre at det ikke var gitt en uriktig opplysning fordi det var gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene som var en del av kjøpekontrakten. Det ble anført at 91,78 m² var nær 87 m², og de uriktige opplysningene gitt i salgsoppgavens hoveddel var derfor også rettet. Videre ble det anført at opplysningene ikke var egnet til å virke inn på avtalen, både fordi selger selv var kjent i markedet rundt fritidsboligen og visste hva han kjøpte, og fordi verdivurderingene viste at arealet ikke ville virket inn på prisfastsettelsen.

3. Skjevheter

a. Bakgrunnen for kravet

I boligsalgsrapporten fremkom det under punktet "Grunnmur" at det ikke var registrert "vesentlige" skjevheter.

Under punktet "Etasjeskillere" fremgikk:

Etasjeskillene er trebjelkelag. Man har ikke nivellert for å måle eventuelle avvik. Noen skjevheter må påregnes i trehus. Den kontroll som foretas av etasjeskillene foretas visuelt. Det registreres ikke avvik ut over det som anses som normalt for denne type konstruksjon.

I rapporten til kjøpers takstmann V fremgikk:

Ved befaring oppdages vesentlig avvik i forhold til helning på gulv. I gang v/inngangsdør måles helning på 30 mm. over en lengde på 2,5 meter. Dette er så mye at et trent øye bør se dette uten nivilering. Soveromsgulvet i sokkel og kjøkkengulvet har samme helningsforhold som gangen i sokkeletasjen. Dette tyder på setninger i grunnen.

Takstmannen estimerte utbedringen for avretning til kr 137.500.

b. Partenes anførsler

Kjøper anførte at selger og takstmann må ha kjent til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7.

Selskapet anførte at skjevhetene var innenfor det som var opplyst, jf. avhl. §§ 3-10 og § 3-1.

4. Feil fall på bad

a. Bakgrunnen for kravet

Selger opplyste til kjøper, før salget, at fritidsboligen var oppført ved egeninnsats. Det var ikke gitt øvrige opplysninger om badet eller fallet ved salget.

Selger erkjente å ha kjent til at det var feil fall på badegulvet.

Kjøpers takstmann V viste til at det forelå et avvik fra TEK97 § 13-20, og at dette kunne utbedres for kr 53.750.

Selskapet innhentet egen vurdering av forholdet. Takstmann H skrev:

Kravet til at gulv skal ha tilstrekkelig fall gjelder kun innenfor dusjveggene, forutsatt at det ikke regelmessig kommer vannbelastning utenfor dusjveggene.

Dersom det gjøres tiltak som fører til at regelmessig vannbelastning begrenses til området innenfor dusjveggene må byggeforskriftens funksjonskrav etter undertegnede mening sies å være oppfylt.

Det er normalt ikke være vanskelig å få til en tett dusjsone ved å justere dørene slik at de tetter godt ned til gulvet. Evt. supplere med en fleksibel gummilist, som leveres av dusjleverandør, som er beregnet å benyttes til slike dusjløsninger med svingbare dører. ...

b. Partenes anførsler

Kjøper mente det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7, ved at selger ikke hadde opplyst at badet ikke hadde fall til sluk. Det ble krevet prisavslag for å utbedre fallet lokalt, på kr 43.000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte at det ikke var nødvendig å utbedre forholdene, eventuelt at det kunne utbedres ved å montere en list, jf. FinKN-2015-313. Selskapet viste videre til at badet ble lite brukt fordi det var en fritidsbolig, samt at badet var oppført ved egeninnsats. Det forelå da etter selskapets oppfatning ikke en mangel, jf. avhl. § 3-7.

5. Øvrige feil – Vinduer, isopor, skadedyr, balkongdør, håndløper

a. Bakgrunnen for kravene

I boligsalgsrapporten var det under punktet "Vinduer og dører" opplyst at det kun var tatt "stikktakninger på erfaringsmessig utsatte steder i karm og rammer". Det ble funnet et punktert vindu. Det er videre kommentert:

terrassedør er funksjonsmessig ok

I boligsalgsrapporten ble det videre kommentert at verken badet eller toalettrommet hadde ventilasjon. Det ble opplyst at kjøkkenet hadde avtrekk over stekesone.

Det ble ikke gitt øvrige opplysninger om forholdene, verken i salgsoppgaven, egenerklæringsskjemaet eller boligsalgsrapporten.

Takstmann V skrev dokumenterte forholdene i sin rapporter av 12.1.16 og 4.5.16.

Vedrørende håndløper skrev takstmannen at dette var et brudd på TEK97 § 12-17.

Trapp/returgelender ble estimert til kr 10.000.

Takstmann V skrev om "Kjøkkenvindu":

Vinduene har fuktskader etter det som synes til å være kondens. Dette tyder på mangelfull utlufting (mangler ventiler) på kjøkken

Utbedringskostnadene for vinduene og nye ventiler ble estimert til kr 18.125.

Vedrørende "Bod under trapp" skrev takstmannen videre:

Isopor skal være innkapslet av et ikke-brennbart materiale. Ber ligger det åpent og ved en brann vil det være livsfarlig og avgi giftig gass og røyk.

Det ble også avdekket ekskrementer etter skadedyr. Feilene kunne bli utbedret for kr 11.250, som inkluderte tetting mot skadedyr.

Om "Balkongdør i sokkel" skrev takstmann V:

Loddavvik på 14 mm. dagslys vises i glippe mellom karm og dørblad på oversiden av dørblad.

Døren måtte etter takstmannens skjønn justeres til kr 4.375.

b. Partenes anførsler

Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til samtlige feil, slik at det forelå mangler, jf. avhl. § 3-7. Det ble vist til at selger var bygningskyndig når han hadde oppført hytten ved egeninnsats, og at dette skjerpet opplysningsplikten til selger. Det ble også anført at selger hadde

en særlig opplysningsplikt om *hva slags arbeid* selger hadde utført ved egeninnsats. Videre ble det anført at samtlige feil skulle kumuleres under avhl. § 3-9.

Selskapet anførte at det var opplyst at selger hadde oppført fritidsboligen ved ufaglært egeninnsats. Det var da etter selskapets oppfatning påregnelig at det forelå enkelte ufagmessigheter, som de som var avdekket. Videre viste selskapet til at flere av feilene var for bagatellmessige til at selger hadde en opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-1. Disse feilene ble det anført at heller ikke skulle tas med i vesentlighetsvurderingen, jf. avhl. § 3-9. Selskapet viste særlig til at det var unntak fra TEK97 § 12-17 vedrørende ventilasjon, for fritidsboliger. Det forelå derfor ikke noe avvik fra avtalen vedrørende ventilasjonen. Når det gjaldt vinduene, mente selskapet at det ikke var dokumentert at disse måtte skiftes.

I vurderingen etter avhl. § 3-9 ble det særskilt anført at en eventuell arealsvikt ikke skulle medtas i vesentlighetsvurderingens kvantitative side. Det ble prinsipalt anført at det ikke kunne dokumenteres at arealavviket hadde noen verdi, jf. verdivurderingene. Videre ble det anført at praksis fra Høyesterett (Rt. 2002 s. 1425 og Rt. 2010 s. 103) kun nevnte at *utbedringskostnadene* var relevante for vesentlighetsvurderingen; en eventuell mangel, jf. avhl. § 3-8, måtte utmåles forholdsmessig, og var da ikke relevant.

Det ble også anført at en fritidsbolig ikke ville være i vesentlig dårligere stand, selv om den hadde et arealavvik. Selskapet anførte derfor at arealavviket ikke oppfylte det kvalitative vilkåret i vesentlighetsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder arealavvik i tillegg til flere kvalitetsmessige avvik. Det synes å være enighet om at korrekt areal på P-rom er 87 m². I salgsoppgaven og boligsalgsrapporten er P-rom oppgitt til 111 m², noe som gir et avvik på mer enn 20 % med utgangspunkt i oppgitt areal. I et vedlegg til salgsoppgaven er arealet oppgitt til 92 m², noe som bare innebærer et lite avvik fra riktig areal. Denne opplysningen er gitt en lite fremtredende plass, og kan ikke regnes som en korreksjon av arealangivelsen på 111 m² på godt synlig plass. Selv om avviket er så stort at det kan synes merkelig at kjøperen ikke stilte spørsmål ved oppgitt areal, må nemnda legge til grunn at feilopplysningen kan antas å ha virket inn på kjøpet. Det foreligger mangel etter avhl. § 3-8. Kjøperen har krav på prisavslag etter § 4-12 første ledd. Fastsettelsen av avslaget må gjøres ved skjønn. Betydningen av innendørs areal for eiendommers verdi kan variere mellom ulike typer eiendommer. Denne saken gjelder en hytte med enkel standard, der innendørs areal ikke kan ha like stor betydning som for boligeiendommer og andre typer fritidseiendommer. Det er likevel klart at bygningens areal er en del av verdigrunnet for eiendommen. Nemnda kommet til at prisavslaget må settes lavere enn ved tilsvarende avvik for boligeiendommer, og setter dette skjønnsmessig til kr 100.000.

De kvalitetsmessige avvikene må vurderes med utgangspunkt i opplysningen om at hytta ble bygget ved egeninnsats. Det er ikke noe som tyder på at selgeren er faglært på noen områder innenfor byggefagene, og slik kan heller ikke kjøperen ha oppfattet det. Opplysningen om egeninnsats er ikke begrenset til deler av byggearbeidene, og kjøperen måtte regne med at intet er utført av fagfolk. Egeninnsatsen innebærer et betydelig risikomoment ved kjøpet, og dette må tillegges stor betydning i mangelsvurderingen. Reklamasjonene over skjevheter, feil bruk av isopor, manglende håndløper på trapp og kondensskader i vinduer kan i lys av dette ikke tas til følge. Spor etter skadedyr er ikke opplyst å være av skadelig omfang, og heller ikke denne delen av reklamasjonen kan tas til følge. Når det gjelder feil fall på badegulvet, kan det være grunnlag for en viss tvil, siden selgeren innrømmer å ha måttet tørke av gulvet etter dusjing. Det kan reises spørsmål om mangel etter avhl. § 3-7 om selgerens opplysningsplikt. Slik nemnda forstår

problemet ut fra beskrivelsen, er det ikke større enn at selgeren kan ha oppfattet dette som noenlunde normalt etter forholdene. Det er for øvrig mulig at det kan avhjelpes på enkel og billig måte med en list. Nemnda er, ute fra en konkret vurdering av opplysningene i saken, kommet til at selgeren ikke har forsømt sin opplysningsplikt etter § 3-7.

Kjøperen tilkjennes prisavslag med kr 100.000.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperen gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Hanne Kvalshaug, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.