

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-737

3.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – flere forhold – opplyst om egeninnsats – avhl. § 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Kvam kommune oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 2,245 mill., og overtatt av kjøper 20.9.18. Ved salget ble det opplyst at fritidsboligen var oppgradert ved bruk av ufaglærte, og det var på ulike punkt gitt opplysninger om at arbeidet var utført ved egeninnsats. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved fritidsboligens konstruksjon og installasjoner, og reklamerte overfor selskapet. Utbedringskostnadene utgjorde til sammen 11,4 % av kjøpesummen. Selskapet avsto ansvar med henvisning til at avvikene var innenfor det kjøper måtte forvente ut fra opplysningsbildet før salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 256 250, samt saksomkostninger.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Følgende forhold er anført å utgjøre mangler ved fritidsboligen:

1. Setningsskader på tilbygg
2. Avvik ved montering av terrassedekke
3. Avvik ved bruk av plast, isolasjon og lufting i tilbygget del.
4. Avvik i bærekonstruksjon
5. Avvik ved elektrisk anlegg
6. Ufagmessig montering av 13 vinduer
7. Avvik ved montering av blytetting ved pipe

Boligen er en fritidsbolig i Kvam kommune oppført i 1978.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 245 000 ved kjøpekontrakt datert 5.9.18, og overtatt av kjøper 20.9.18.

Kjøper avdekket etter overtakelsen flere feil ved fritidsboligen. Kjøper reklamerte til selger og selskapet. Kjøper engasjerte takstingeniør A. for å undersøke de avdekkede forholdene. I rapport datert 22.10.18 ble samlede utbedringskostnader skjønsmessig beregnet til kr 256 250.

1. Setningsskader på tilbygg

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Byggemåte

Hele bygningen over terreng. Betong/Leca-søyler til fjell/morenemasser.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende". Om dette utdypet selger:

Laminat knirker på kjøkkenet

I tilstandsrapporten fremgikk det om fritidsboligens grunn og fundamenter:

Beskrivelse: Betong/Leca-søyler til fjell/morenemasser.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Hele bygningen over terreng. TG iht alder. TG: 2

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

PUNKT 1) Drager er underdimensjonert. Det er 3,94 meter mellom opplagringspunkter for drager som er utført av 2 stk (2" x 4"). I tillegg er delt drager skjøtet slik at det er kun en 2" x 4" som ligger på opplagringspunkter. Mangler ved for stort utstikk kommer i tillegg.

...

PUNKT 2) Tilsvarende feil og mangler ved utførelse av takutstikk for tilbygg i nord.

...

PUNKT 3) Søyle av 2 x (2" x 4") impregnert til opplagring for drager er montert på morene masser uten fast grunn.

2. Avvik ved montering av terrassedekke

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Utenfor hytten har man hele 86 kvm med treterrasse! Her kan man nyte solen på stort sett alle sidene av hytten.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "ja" på spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år, og skrevet "Ny terrasse i 2013 samt tak". Det var opplyst at dette ikke var gjort av faglært, men ved "egeninnsats". Selger skrev videre "Terrasse ny 2013 bygget selv".

Av tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Overflater på terrasse, balkong og utvendige trapper og ramper

Beskrivelse: Treterrasse på bakkenivå fra år 2013/14. Ca 86 m2.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før maling av balkonger i tre, malt er 5 - 9 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Stedvis like skjøter. Noe retningsavvik etter tung snølast. Forøvrig alminnelige vær-og bruksslitasjer. TG: 2

Trapper og ramper

Beskrivelse: Stige til hems.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alminnelige slitasjer. TG: 1

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

Terrasse har mangler ved understøttelse flere steder/ det er brukt forskjellige typer understøttelse: Til fast grunn med søylesko etc, jordanker eller kort plank på morenegrunn. Det er store setninger/ujevnheter i terassedekke grunnet dette. Ujevnheter vil bare bli større uten tiltak.

3. Avvik ved bruk av plast, isolasjon og lufting i tilbygget del.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeider som var "utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte". Videre beskrev selger:

Skiftet vinduer og tak og bygget terrasse og tilbygg. Innvendig oppussing og kjøkken og bad er egen innsats.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Bindingsverk av tre. Fasader med malt liggende trekledning. En må forvente at evt. isolasjon i ytterveggen ikke holder samme kvalitet som dagens isolasjon.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Noe værslitte fasader. Normalt vedlikehold/oppgradering må påregnes.
TG: 2

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

PUNKT 5) Tilbygg til bod og utvidelse av kjøkken har flere feil:

Feil 1) Yttervegg er montert med 2"x 4" stenderverk og 100 mm Glava. Ytterkledning er spikret rett på stenderverk uten asfaltplater, vindsperre og lekter. Isolasjonen ligger mot kledningen. Det er ikke bare dimensjonen på vegg som er feil men hele oppbyggingen. Manglende vindtetting og nødvendig lufting. Bjelkelag er opplagret på støtteklosser festet til siden på stenderverket og er ikke støttet ned på rammen.

...

Fell 2) 2" x 4" bjelkelag i gulv med 100 mm isolasjon i gulv. Det er brukt plast på underside av gulv.

4. Avvik i bærekonstruksjon

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Byggemåte

...

Yttervegger av bindingsverk av tre. Fasader med malt liggende trekledning.

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

PUNKT 5) Tilbygg til bod og utvidelse av kjøkken har flere feil:

...

Feil 3) "Drager" i himling på kjøkken er utført med 4 stk. 2" x 4" på lask. I tillegg er 2 plank skjøtet.

5. Avvik ved elektrisk anlegg

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Eiendommen er vesentlig påkostet de senere år med blant annet (...) elektrisk anlegg oppdatert i 2017 (...).

...

Ved skråtaket har man downlights.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til "feil ved el-anlegget, f.eks. gjentakende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende". Videre opplyste selger om "Nytt sikrings skap og måler godkjent 2017". Selger opplyste at det var blitt foretatt kontroll på el-anlegget "2017 K. elektro". På spørsmål om "elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør" svarte selger "ja" og skrev "K. elektro".

På spørsmål om det forelå samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget svarte selger "ja", og skrev "*Vet ikke (i skapet kanskje?) N. Elektro*".

Av tilstandsrapporten fremgikk det videre om det elektriske anlegget:

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse: El-skap i entre. (El-anlegg oppgradert i år 2017) Automatsikringer 6-kurser. 25 Amp hovedbryter.

...

Tilstandsvurdering: Ikke vurdert.

Lys, generelt

Beskrivelse: Downlights i soverom1 og kjøkken (ikke demontert). Div vegg-og taklamper.

Tilstandsvurdering: Ikke vurdert

Ifølge kjøper spurte de selger på visningen om det var spottkasser i tak over downlights, som selger skal ha besvart bekreftende. Selger har opplyst at de ikke kunne erindre å ha diskutert spottkasser med kjøper på visning.

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

PUNKT 5) Tilbygg til bod og utvidelse av kjøkken har flere feil:

...

Feil 4) 3 spotter er montert i nytt tak på kjøkken uten spottkasser.

6. Ufagmessig montering av 13 vinduer

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Eiendommen er vesentlig påkostet de senere år med blant annet (...) vinduer fra 2013 (...).

Av tilstandsrapporten fremgikk det om fritidsboligens vinduer:

Beskrivelse: Fabrikkmalte trekarmer samt karmer av pvc. Dobbelt glass fra 2011/2014.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trevindu er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Alminnelige til små værslitasjer. TG: 1

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

PUNKT 6) Feil ved montering av 13 stk. vinduer i yttervegger. Bilde vedlegg. Gamle vinduer er fjernet av tidligere eier. Nye vinduer er ufagmessig montert bl. annet uten vindsperre utvendig, kun skummet fra innside med stedvis synlig skum utvendig m.m. Vannbord under vindu er ikke fagmessig montert. Kvamskogen er et svært værutsatt område med mye snø men også svært mye regn. Vindusinnsetting i dette området bør utføres i hehold til norm, og med fagmessig utførelse. Mangler disse kunnskaper hos montør bør arbeidet overlates til byggmester.

7. Avvik ved montering av blytetting ved pipe

I salgsoppgaven ble det opplyst:

Eiendommen er vesentlig påkostet de senere år med blant annet (...) yttertak/stålpanner fra 2014 (...).

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om "*det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje*".

Av tilstandsrapporten fremgikk følgende om taket:

Takkonstruksjon - Fritidsbolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Saltak. Taksperrer av tre. Undertak-av sutaksbord/sutaksplater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takkonstruksjonen er innvendig innebygget og lot seg ikke kontrollere. Utstikk med alminnelige værslitasjer. TG: 1

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Decra stålpanner fra år 2014. Renner og nedløpsrør av metall.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Små værslitasjer (sett fra bakkenivå). TG: 1

Etter overtakelsen innhentet kjøper rapport fra takstingeniør A. datert 22.10.18:

PUNKT 7) Feil ved pipe, ufagmessig montering av blytetting. Puss i overkant krage er stygt tilberedt/ skåret i stykker og vann vil lekke/ trekke inn bak beslag over tid.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det var opplyst om arbeider utført ved egeninnsats, måtte det kunne kreves at arbeidet som var gjort var av en slik art at de enkelte delene av bygget fungerte og holdt et minimum av kvalitet når det var slik hytten fremsto på visning og i salgsmateriellet. Selgers egenarbeid ble kvalitetssikret gjennom tilstandsrapporten som ble utarbeidet en måned før salget, og det måtte være selgers risiko at takstmannen ikke hadde oppdaget manglene. I salgsoppgaven ble hytten fremstilt som vesentlig oppgradert, og inntrykket var at det er tale om en nyoppusset hytte med gode kvaliteter. Kostnadene ved utbedring ble beregnet til 11,4 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag oppad begrenset til kr 256 300, samt krav om saksomkostninger.

Selskapet avviste kravet, og viste i hovedsak til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til boligens alder, og opplysningene om ufaglærte arbeider som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel iht. avhl. § 3-9 andre pkt., tatt i betraktning opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Følgende forhold er påberopt som mangler: setningsskader på tilbygg, avvik ved montering av terrassedekke, avvik ved bruk av plast, isolasjon og lufting i tilbygget del, avvik i bærekonstruksjon, avvik ved det elektriske anlegget da det ikke var kasser i himlingen over spottene, ufagmessig montering av 13 vinduer, avvik ved montering av blytetting ved pipe, samt dårlig trekk i peisen. For så vidt gjelder sistnevnte mangel, kan ikke nemnda se at kjøper har dokumentert hvilke avvik som eventuelt foreligger ved peisen. Nemnda går derfor ikke nærmere inn på dette.

Utbedringskostnadene for de øvrige forholdene er av kjøper oppgitt å utgjøre omkring 11,4 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering for så vidt gjelder vesentlighetsvurderingen for øvrig:

Hva gjelder de øvrige forholdene, skyldes avvikene feilkonstruksjon og/eller underdimensjonering. Fellesnevneren for alle forholdene, synes å være at de er utført på ufagmessig måte. Kjøper fikk opplysninger i forkant av salget om at arbeidene var utført ved "egeninnsats".

Hva gjelder elektrisk anlegg er det opplyst at nytt sikringsskap og måler ble godkjent i 2017. Arbeider på det elektriske anlegget ble utført av K. elektro. Kjøper avdekket avvik ved spotter som følge av at spotkasser ikke er montert.

Sekretariatet forstår det slik at de aktuelle spottene finnes i kjøkken i den delen av boligen som er tilbygget. Det er ukjent for oss hvem som har montert dem, men ettersom de er montert i tilbygget som er opplyst oppført ved egeninnsats, må det etter vår forståelse legges til grunn at også de er oppført ved egeninnsats. Sekretariatet ser at selger med fordel kunne ha opplyst tydeligere at spottene var montert ved egeninnsats, ettersom det dreier seg om elektrisk anlegg som normalt er av særskilt betydning for boligkjøpere. Når vi ser opplysningene under ett, er vi uansett av den oppfatning at kjøper måtte forvente at også spottene i tilbygget var montert ved egeninnsats.

De avdekkede forholdene har alle til felles at de er en konsekvens av egeninnsats og ufagmessig utførelse. Nemnda har i flere saker uttalt seg om hvilken betydning det har for vesentlighetsvurderingen at det er opplyst i forkant av salg at bygningsdeler/installasjoner er bygget/montert av ufaglærte. (...)

Som det fremgår av ovennevnte nemndspraksis, har kjøper påtatt seg en betydelig risiko i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats. Når kjøper i vår sak blant annet har avdekket at feil materialer er brukt, at materialer er montert feil eller at konstruksjonene er feil, har dette så nær sammenheng med de avvikene som er avdekket at kjøper måtte være forberedt på dette.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets drøftelse da denne er dekkende for nemndas syn på saken.

Slik nemnda ser det, er det ikke grunnlag for kjøpers anførsel om at sekretariatet har misforstått hvilke forhold det faktisk er reklamert over. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda vil nemnda for øvrig bemerke at det ved salget var utarbeidet en tilstandsrapport for boligen. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. Hvilke undersøkelser som gjøres ved undersøkelsesnivå 1, er gjengitt på side 2 i rapporten. Det fremgår blant annet at det kun utføres visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Videre fremgår det av rapporten at egenerklæringen til selger utgjør en del av rapporten. Egenerklæringen og tilstandsrapporten utfyller følgelig hverandre, og dokumentene må sees i sammenheng når det vurderes hvilke berettigede forventninger kjøper hadde til eiendommen da kjøpsavtalen ble inngått. Nemnda viser også til at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Det er uenighet mellom kjøper og selger om hva som ble sagt på visning om hvordan spottene var montert, og nemndas saksbehandling er ikke innrettet for å kunne ta stilling til slike bevissspørsmål.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda, i likhet med sekretariatet, kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Kristin Bjerkli (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).