

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-333

11.5.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – fritidsbolig fra 2008 – solgt uten tilstandsrapport – avvisning.

En fritidseiendom oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 2,675 mill. og overtatt av kjøper den 12.10.17. Boligen ble solgt uten tilstandsrapport, og det ble kun utarbeidet prospekt fra eiendomsmegler og egenerklæringsskjema. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid fritidsboligen i 7 år. Kjøper reklamerte over flere forhold i januar og mai 2018, herunder bl.a. avvik ved tak og takrenner, skjeve gulv, mangelfull fundamentering, sprekker, og konstruksjonsfeil ved badstue. Flere fagkyndige ble engasjert, og det ble dokumentert bygningsmessige konstruksjonsfeil ved boligen i strid med dagjeldende byggeskikk og forskrifter. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhendingslovas bestemmelser. Selskapet avslo først kravet, og anførte bl.a. at forholdene var synlige og for sent reklamert og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik, men aksepterte senere å betale et prisavslag til kjøper på kr 300 000. Nemnda kom til at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 886 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, bl.a. som en følge av:

- Avvik ved tak, avvik ved takrenner, sprekker i lasteknuter, sprekker i tømmer og mellom laft, for liten dimensjon på dører, sprekkdannelser på pipe, skjeve gulv, mangelfullt festet sikringsskap, manglende rømningsvei i 2. etasje, avvik ved trapp til 2. etasje, avvik ved tetting av sprekker, ufagmessige innredningsarbeider, isdannelse i tak over bad, mangelfullt fall på baderomsgulv, avvik ved kjøkkenbenk, manglende sotluke på pipe, manglende beslag rundt vinduer og dører, utglidning av takkonstruksjon, mangelfull innfesting av panel, konstruksjonsfeil ved badstue, mangelfulle bæresøyler til takkonstruksjon over terrasse, avvik ved stabilitet på yttervegger / kinner mangler, og delevegger innvendig er mangelfullt innfestet

Den aktuelle saken omhandler en fritidseiendom oppført i 2008. Ved salget ble det ikke innhentet tilstandsrapport, men det ble fremlagt prospekt utarbeidet av eiendomsmegler og egenerklæringsskjema.

I prospektet fremgikk det bl.a. følgende:

Laftet tømmerhytte i attraktivt hytteområde på (...) ved (...). Torvtak og tretakrenner med kjetting "nedløp". Skiløyper og skitrekk rett ved.

Håndlaftet tømmerhytte i 1. etg. og loftsetg. med full takhøyde. Støpt såle på grunn. Torvtak. Tretakrenner med kjetting "nedløp". 2-lags isolerglass vinduer. El.anlegg med automatsikringer. Skråhimling med kraftige åser i stuer og alle soverom. Solid furutrapp til 2. etg. Overbygget inngangsparti med flislagt gulv 7,5 kvm. Sportsbod 5 kvm. Overbygget terrasse 14,5 kvm.

Parkett på gulv i stue, kjøkken og 2 soverom i 1. etg. Flis på gulv i entre, baderom og badstue. Tregulv i stue og soverom i 2. etg. Tømmervegger i hele hytta. Panel og store åser i himlinger. Pen kjøkkeninnredning med

eik front. Integrert komfyr, stekeovn, kjøll og fryseskap, samt oppvaskmaskin medfølger. Innredning med servant, Porsgrund Showerrama dusjkabinett, wc, 200 liter varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin i bad/vaskerom. Badstueovn og benk i badstu.

I tillegg oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann. Forhold som er eller burde være oppdaget på en visning, er normalt ikke en mangel. Tilsvarende behøver ikke åpenbare eller synlige feil å være beskrevet i salgsoppgaven.

Tømmerhytte med solide trekonstruksjoner.

(Eiendomsmegler T.)

32 år som eiendomsmegler i (...). Salg av boliger, hytter, landbruk og mindre næringseiendommer. Foruten meglerutdannelse er jeg utdannet bygg- og anleggsingeniør (...), bedriftsøkonom (...) og takstmann (...).

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd fritidseiendommen siden 2009. I skjemaets pkt. 4. på spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen"* hadde selger svart *"ja"*, og bemerket:

Soveromsgulv opp noe skjevt – tømmeret jobber litt

På spørsmålet *"Er det andre forhold ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om?"* var det bemerket følgende:

Vi fikk en lekkasje der stuevegg møter baderomsvegg. Utbedret av lokal snekker. Ingen merknader etter det.

Har påført tetningsmiddel på nordvegg for forebygging, deler av vegger, samt noen hjørner, som forebygging. Ikke hatt lekkasjer.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2 675 000 ved kjøpekontrakt datert 20.9.17 og overtatt av kjøper den 12.10.17.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper den 11.1.18 og 18.5.18 over flere avvik ved eiendommen. Takstmann S. ble engasjert, og fra hans rapport datert 18.5.18 fremgikk det bl.a.:

Det er på befaringstidspunktet avdekket en rekke avvik på leveransen, sett opp mot normal håndverksmessig utførelse på oppføringstidspunktet. Avvik/manglende ferdigstilling/feil utførelse og disse er notert punktvis (...)

Det er ikke anvendt knotteplast under torv, slik at torv i dag har begynt å "sige", dette er særlig synlig på overbygget inngangsparti. Dette er ikke en preaksepterte løsning. Her må torv fjernes og korrekt oppbygging av torvtak utføres. Ifølge Byggforsk sine detaljeblad 544.803, så vises det under en tegning som viser oppbygging av torvtak.

Tre takrenner har feil fall, og stedvis renner vann inn mot vindskier, her har det nå startet en prosess ved at materialer er i ferd med å råtne. Dette er ikke en preaksepterte løsning. Det må settes renner med riktig fall, og utføre tiltak mot vindski slik at denne ikke blir ytterligere skadet.

Leveransen vedr. laftekassen har såpass omfattende mangler at bygget i dag ikke kan brukes slik det er tiltenkt for ny eier. Se Byggforsk detalblad 523.291 på laftede vegger. Legger man til grunn bransjestandard for laftebygg så er det flere avvik som er synlig på bygget. Standarden inneholder derfor generelle krav og krav til materialkvalitet som skal oppfylles, mens de anbefalte løsninger og detaljkrav er underordnet de generelle kravene, og kan fravikes når det kan dokumenteres at de generelle kravene blir tilfredsstilt. Vi legger derfor opp til at akseptable materialer er anvendt i selve yttervegg og takkonstruksjonen, da vi ikke innehar opplysninger om tørrhet i virke, antall dymlinger, eller om det er etablert kinninger som opprettholder tettheten mellom laftestokkene. Det er særlig det siste punktet som er avgjørende vedr. tetthet, nemlig kinninger.

For denne boligen er det fuget med fugemasse på yttervegger i innv. hjørner, gavler og fasader. Dette er utført da bygget ikke er tett, til tross for at bygget har sunket ned og materialer er tørket. Innvendig er det dyttet inn mineralull i sprekker og åpninger. Dette er ikke en preaksepterte løsning.

Dør ut til terrasse og inng. dør er for gamle, her må det settes inn dør som har fri bredde min 0.9. Dette er ikke en preaksepterte løsning. Dører må skiftes og fores/listes på nytt.

Pipestokk har synlige horisontale sprekker, årsak til dette er ukjent. Overflater på pipestokk må pusses og males på nytt og mulighet for åpning til røykrør må etableres.. Referanse er Byggforsk sitt detaljblad 552.135. Dette er ikke en preaksepterte løsning.

Gulver i 2. etg. er synlig skjeve, og ved kontroll har soverommene et avvik på 3,0-4,5 cm. og rommet er ca. 10 kvm. Ifølge NS 3420 tilfredsstiller i overflaten til min. kravet for svanker og bulninger, pluss – 3 mm. (ved nybygg), for øvrig skal det ikke være over 7 mm. Dette er ikke en preaksepterte løsning. Ved kontroll i bodrom er ikke el. skap festet forsvarlig. Det er ikke etablert rømmingsmuligheter fra 2. etg. da vinduer har midtstolpe og innehar ikke tilfredsstillende løsning som ikke skal være under 60 cm høyde, og mer enn 50 cm bredde. Summen av disse skal ikke være under 1,5 m. Dette er ikke en preaksepterte løsning. Byggforsk detalblad 520.391. Rømming via vindu. Krav og utforming.

Trapp til 2. etg. er utført i grove materialer, er lav i ganglinjen, mangler håndløper, samt har åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav til løsning. Dette er ikke en preaksepterte løsning. Ifølge Byggforsk sitt detaljblad 324.301. (...)

Ved kontroll av innv. tømmerarbeid vedr. listverk, har dette såpass store avvik at man kan si at dette ikke tilfredsstiller kravet til god håndverksskikk. Dette gjelder særlig montasje av innv. dører, innv. listverk på vinduer, himling, overganger og avslutninger mot tømmervegg.

På takkonstruksjonen over bad, er det synlig varmetap i form av ising i overliggende konstruksjon. Ifølge Byggforsk sitt detaljblad 525.101. Isolerte skrå-tretak med lufting mellom vindsperre og undertak. Ved kontroll i luftrummet er det kun 50 mm lufting, og ikke ventilering i møne. Dette er ikke en preaksepterte løsning.

På kjøkken er underskaper montert på 85 cm høyde, normalt er 90 cm. Ifølge Byggforsk sitt detaljblad 361.411 (...) Utbedringer i forhold til høyde må påregnes.

Det er ikke etablert tett overgang over/under vinduer, ved kontroll er det direkte åpning mellom vannbrett og topp på vinduskarm. Innvendig er det trekkfullt ved dører og vinduer, slik at innv. listverk må fjernes, optimaliseres i mellomrommet karm/vegg og sørge for at det er tett i dette området. Dette er ikke en preaksepterte løsning.

Eier opplyser at den dagen nøkler skulle overrekkes, blir det opplyst fra megler at det har vært en lekkasje i boligen ved soverom mot nord. Omfanget eller utbedring av dette er ikke opplyst eller på noen annen måte dokumentert. Etter overtagelse og underskrift på kjøpekontrakt, ble det av overlevert en kasse med fugemasse av megler. Dette er uvanlig å gjøre da megler nå langt på vei indikerer at hytta er trekkfull og at ytterligere fugging bør påregnes. For eier oppleves hytta som ikke beboelig.

Utbedringskostnader ble estimert til samlet kr 792 781 inkl. mva.

Selskapet engasjerte takstmann H. som i sin rapport datert 1.7.18 bl.a. uttalte:

Det er luftet tak med folie, noe synlig fiberduk og torvtak. For å holde torven på plass er det benyttet lekteløsning. Vi var på taket sammen med (takstmann S.) og var enige om at dette fungerte bortsett fra et område over inngang. Dette området ligger opp mot oppstugu der taket stikker langt ut. Dette området blir uttørket på grunn av takutstikket og torven vil over tid blåse bort. Her må det påregnes en del vedlikehold. Torven har også seget nedover på dette punkt. Her må det legges på mer fiberduk og etterfylles med torv. Dette er synlig på bildet i prospekt. Det er ikke benyttet knotteplast, men sveiset folie. I skissen fra (takstmann S.) står det "event. Plastplate". Dette er ikke noe krav. Totalt sett vil altså "utbedringen" bestå i å etterfylle torv på område av taket som ligger inn under takutstikk i gavel over inngang. Dette er et område som vil kreve en del vedlikehold framover på grunn av uttørking. Kostnad på etterfylling og tiltak for å holde på plass vil ligge på omkring kr 10 000 ekskl. m.v.a.

2. Takrenner i tre har en uheldig løsning da de ender mot vindskier uten endelokking. Her bør renner kappes slik at vann kan gå ut uten å påvirke vindskier. Dette er en enkel sak som vil kunne gjøres på et par timer. Kostnad for dette vil ligge på omkring kr 1 500 ekskl. m.v.a.

3. Det er i lafteknuter benyttet fugemasse for å tette mot trekk. Det er ukjent hvilken type masse som er brukt. Det finnes fugemasse som er beregnet for laftebygg. Dersom det er benyttet feil fugemasse bør denne fjernes og erstattes med egnet masse. Det er også benyttet glava isolasjon som dytt enkelte steder. Det vil være en fordel å få dekket denne til da eier reagerer på støv. Generelt er laftingen, og da i hovedsak lafteknutene noe upresist utført. For å unngå uønsket trekk og høy energibruk bør dette tettes med egnet

dytt og eller egnet fugemasse. En del av bevegelsene som vi registrerer på stedet er en følge av krymp. Hytten er mest sannsynlig ferdig krympet nå. Det er ikke uvanlig at en må påregne tiltak etter at laft er ferdig krympet. Tidligere lot de gjerne laftet stå over tid for å krympe ferdig før videre innredning. At tømmeret sprekker ved tørk er naturlig og er en følge av naturlig krymp som da er størst i den ytre og største flaten. Kostnad for å fjerne event. feil fugemasse og erstatte denne med riktig masse er litt vanskelig å beregne, men hvis en legger til grunn en ukes arbeid, 40 timer samt materiell vil dette etter min vurdering beløpe seg til kr 40 000 ekskl. m.v.a.

4. Dører er mindre enn det som er utspart i laft. Det er enkelt å bytte ut til større dører om det er ønskelig. Jeg priser ikke dette da dette er et lett synlig forhold.

5. Det er noe skjevheter i gulv. Hva dette skyldes er usikkert. På denne type laftebygg vil en ofte kunne oppleve skjevheter som følge av ulik krymp. Dette kan skyldes at enkelte områder har løsninger som hindrer krymp, mens andre områder får den naturlige krymp og sig i konstruksjonen. Noe avvik på gulv har få ulemper og oppfattes ikke av folk flest. Innsats på oppretting står derfor ikke i forhold til resultatet. Dersom gulv skulle rettes opp vil nok den kalkulerte pris være riktig.

6. Etter min vurdering vil en ha godkjente rømningsveger ved å sette inn godkjent rømningsvindu i soverom i oppstugu. Loftsgangen / loftsstuen vil derved ha to rømningsveger, en til soverom og en ned trappen. Kostnad for dette beregnes til kr 9 000 ekskl. m.v.a.

7. Trappen som er satt inn er en type løsning som en ofte ser i denne type hytter. Den er stilmessig fin til hytten, men har mangler i forhold til anbefalinger / forskrifter for bolig. Dersom krav for bolig skal oppfylles må nok trappen lages ny. Da vil prisen kunne komme opp i kr 40 000 ekskl. m.v.a. slik det er krevd. Etter min mening bør en prøve å gjøre tiltak på den eksisterende trapp som sikrer bruken da denne har en stil som står til hytten.

8. Utbedring av listverk og fjerning av mineralull. Noe av listingen er dårlig utført og noe skyldes naturlig krymp. Her er det vanskelig å sette eksakte grenser for hva som er godt nok. Etter min vurdering vil en sum på kr 10 000 være tilstrekkelig.

9. Normal standard høyde på kjøkkenbenker er 90 cm. Dette er det som brukes av de aller fleste. Noen velger høyere og noen få velger lavere. Dette kan ha årsak i høyde hos brukeren eller funksjonshemning. Det er ikke uvanlig med lavere høyder på kjøkkenbenker, - spesielt ikke på eldre boliger / hytter. Jeg priser ikke dette da det er et lett synlig forhold.

10. Det mangler innskåret beslag over vinduer. Det er behov for å utføre dette på vinduer som er utsatt for at slagregn kan komme ned mellom vannbrett og tømmer. Dette gjelder for en dør og maksimalt tre vinduer. Kostnad for dette vil ligge på kr 6 000 ekskl. m.v.a.

11. Det er noe sig i fundament på utstikk. Her må det jekkes opp og etableres nytt fundamet, event. understøpes. Dette vil avhenge av grunnforhold. Kostnad anslås til kr 14 000 ekskl. m.v.a.

12. Utbedre varmetap bad. Dette ligger inne i kostnad for dytt, fug, listing. En må huske på at en laftet hytte alltid vil være langt kaldere enn en isolert bindingsverkshytte.

13. Sprekk i pipe er etter min vurdering så små at de ikke påvirker brannsikkerheten. Det er derfor kun snakk om å utbedre synlig riss. Dette kan gjøres lokalt og har en liten kostnad. Jeg har gjort dette selv ved å kun benytte maling av samme farge i risset. Dette er derfor mest sannsynlig en ubetydelig kostnad. I feierluke mangler det oppfylling og støp opp til underkant luke. Det er et svært enkelt tiltak å utføre og vil maksimalt koste kr 1 000 ekskl. m.v.a.

14. Det er skjevhet er i gulv i stuen. Dette kan skyldes byggefeil. Det er forholdsvis kostbart å utbedre slike skjevheter. Det har imidlertid liten praktisk ulempe, nesten ikke synlig og oppdages nesten kun ved bruk av lasermåling. Det er mest sannsynlig at parketten kan tas opp og legges ned igjen. Da vil en oppretting i stuen beløpe seg til kr 26 000 ekskl. m.v.a. Dersom parketten må leveres ny vil dette beløpe seg til kr 45 000 ekskl. m.v.a.

15. Baderom har kun gulv som våtsone og har tett dusjkabinett. (Takstmann S.) bekrefter at det er membran med oppkant. Her er det observert noen sprekker i fuger og muligens litt lite fall. Dette punkt er ikke tatt med i befariingsrapporten og er heller ikke listet opp under "påberopte forhold". Det blir derfor noe uklart hva som kreves. Rigg drift og deponeringskostnader er ikke tatt med da dette vil avhenge av om det benyttes lokale håndverkere eller om de kommer langveisfra.

(...)

Det er riktig at det er noe panel som kan trykkes oppover og som henger noe på grunn av langt mellom spikerslag. Det vil være mulig å demontere noen bord og å legge inn spikerslag samt å remontere panelbord. Sikker ramme for å gjøre dette vurderer jeg til en dags arbeid. Inkl. materialer og noe rigg vil dette beløpe seg til kr 7 000 ekskl. m.v.a.

Selskapet engasjerte også sin interne fagkyndige som befarte eiendommen og utarbeidet rapport datert 6.8.18.

Kjøper engasjerte også takstmann og lafteekspert O. som i sin rapport av 27.5.19 bl.a. uttalte:

Mandat: Mandatet for befaringen var å gjennomføre en totalvurdering av hytten. (...) Det ble opplyst at hytten er importert, antatt fra (utlandet) og at utøvende håndverkere også er fra (utlandet) - bortsett fra tekniske installasjoner. I prospektet er det ikke fremlagt tilstandsrapport eller takst utover den verdivurdering som meglere har gitt - total kjøpesum inkl. gebyr/avgifter ved kjøp til prisantydning kr3 024 999. Undertegnede vil gi følgende kommentarer ang. manglende tilstandsrapport. All erfaring vedr. tømmerhytter er at en tilstandsrapport - utarbeidet av en autorisert takstmann - har i all hovedsak liten verdi. Bakgrunnen for dette er egen erfaring gjennom 25 år hvor utarbeidede tilstandsrapporter er mangelfulle og beskriver ikke de faktiske feil som forekommer på et laftet bygg. Dessuten er tilstandsrapportene arbeidet med referanse til visuelle observasjoner. Laftetekniske eller byggtekniske feil knyttet til tømmerbygg blir ikke observert med det resultat at potensielle kjøpere får feilaktig informasjon om byggets tilstand. Undertegnede har hittil ikke møtt en autorisert takstmann med innsikt/kompetanse til laftede bygg. Herunder også forståelse omkring treanatomisk knyttet til tømmer.

På denne hytten har det vært 2 takstmenn og 1 tømmermester som har foretatt undersøkelser. Én representerer nåværende eier og de to øvrige representerer selgers eierskifteforsikringsselskap, (selskapet). I byggmester (H.)s rapport - datert 01.07.2018 - fremkommer det under pkt. 1 "det er luftet tak med folie, noe synlig fiherduk (hva mener egentlig byggmester (H.) med disse to begrepene og torvtak. For å holde torven på plass, er det benyttet lekteløsning. Vi var på taket sammen med (takstmann S.) og var enige i at dette fungerte bortsett fra ett område — over inngang. Dette området ligger opp mot oppstugu der taket stikker langt ut. Dette området blir uttørket pga takutstikket og torven vil over tid blåse bort. Her må det påregnes en del vedlikehold. Torven har også seget nedover dette punktet. Her må det legges mer fiberduk og etterfylles med torv. Dette er synlig på bilde i prospekt".

Her har det vært 3 personer som har studert forholdet. Byggmester (H.) og (takstmann Ø.) - som representerer (selskapet) - har kommet til den konklusjon at det må etterfylles med noe torv og utføres tiltak for å holde denne på plass til en kostnad på kr 1 000 eks. mva. Ny eiers takstmann, (S.), har vedr. dette taket kommentert følgende: "det er ikke anvendt knotteplast under torv, slik at torv i dag har begynt å sige. dette er særlig synlig på overbygget inngangsparti. Dette er ikke en preakseptert løsning. Her må torv fjernes og korrekt oppbygging av torvtak utføres. Ifølge Byggforsks detaljblad 544.803. så vises det under en tegning som viser oppbygging av torvtak." Illustrasjonen viser egentlig et tak med reistro, raftesperre og liggro. Takbelegget er kun angitt som undertaksbelegg (må i denne sammenheng forstås som takpapp). På denne er det lagt plastplatt (må i denne sammenheng forstås som knastcplast). I forbindelse med at det her er benyttet takpapp, er det en preakseptert løsning at det skal benyttes knastcplast. Det taket som gjelder denne aktuelle hytten har helsveiset membran og i den forbindelse er det ingen preaksepterte krav som tilsier at det skal benyttes knastcplast på toppen over denne. (At det ofte gjøres, er en annen sak, særlig i de tilfeller hvor takvinkelen er opp mot 27 grader.)

Undertegnede tar opp denne saken som en "illustrasjon" på at 1 byggmester og 2 takstmenn har kommet til forskjellige konklusjoner uten at noen av dem berører takets tilstand. Taket er utført med membran og variabel kvalitet eller manglende skottbeslag, dårlig innfesting i tømmeret (enkelte steder er det benyttet pappstift). I tillegg er membranen flere steder revnet eller har synlig utførte reparasjoner hvor løse membranstykker ikke er sveiset, men fuget. Dette burde vært registrert - selv ved en visuell observasjon. Undertegnede viser til fotos som dokumenterer at dette taket: (...) Konklusjon på ovennevnte: Med referanse til takets tilstand, finner undertegnede at forslagene og de antydende kostnader ikke står i forhold til det arbeid som må gjøres for å utbedre taket på en tilfredsstillende måte. Senere i rapporten vil undertegnede beskrive hva som må gjøres for det overbygde inngangspartiet og herunder også taket.

(...)

Det håndverksmessige fremstår på hytten med gjennomgående lav standard når det gjelder tømmerkonstruksjon. Se nærmere i rapport. Forsøk på å tette horisontale sprekker og laft på nordvegg er slett/mangelfullt utført og slik det fremstår, er det direkte mot tilsiktet hensikt. Det er ikke kjent hva som er påført, men det antas å være et silikonbasert produkt.

Etter 25 års erfaring med observasjoner av forsøk på å tette laftebygg med et silikonbasert produkt, er undertegnede konklusjon at disse produkter på ingen måte er egnet. Når da i tillegg utførelsen er unøyaktig utført, blir situasjonen verre. Ved påføring av disse produktene som både mangler tilfredsstillende vedheft og fleksibilitet, vil fuktighet trenge inn (pga treets anatomiske egenskaper pga at treet sveller eller krymper - avhengig av den relative luftfuktighet og temperatur) og resultatet blir da at fuktigheten blir stående inne i sprekker/åpninger, fordampes ikke ut tilfredsstillende. (Resultatet blir da råtedannelse. Et fenomen undertegnede har opplevet flere ganger.)

- åpne laft - Fjerne eksisterende tettemidler, tette laft - ute og inne - samt gavler kr 275 000
- lafthoder/nøver - ute og inne - åpnes – kr 100 000
- feilskåret gavlløsninger - tettes – kr 40 000
- åpne meddrag tettes - ute og inne – kr 30 000
- sprekker i tømmer utvendig som forårsaker trekk/ vanninntrenging - tettes med tretjære – kr 15 000
- hjørnestolpe på terrasse - etablere bæring – kr 10 000
- manglende beslag over vinduer/dører, felles inn kr 15 000
- vinduer/ytterdører mangler blindbeitski/T-beitski og vindsperre) kr 75 000
- manglende T-beitski innvendig - dører) kr 20 000
- utbedring av tak med krysslifting, tilfredsstillende isolasjon og T-beitskier - krever stillas og kran kr 300 000
- utbedring av hele inngangspartiet med bod herunder tak. membran, beslag, takrenner – kr 75 000
- rømningsvei i 2. etasje – kr 10 000
- eksisterende trapp til 2. etasje - utbedres – kr 30 000
- stolper mellom stue og kjøkken – kr 10 000
- div. utbedringer – kr 150 000 (tette pipestokk, etablere sotluke, utbedre skjeve gulv, heving av kjøkkenbenk, skifte 2 inngangsdører til riktige mål
- rigg, drift og anlegg, rydding og bortkjøring, lagring av inventar osv. Anslagsvis kr 200 000

RUNDSUM – KR 1 355 000 pluss RS MVA kr 340 000

TOTAL RUNDSUM INKL; MVA. – KR 1 695 000

Det er ukjent om det er tatt ut grøyp i endestokkene på samtige dører og vinduer. Dette er en betingelse for å få satt inn blindbeitski med isolasjon bak og klem for Tyvek vindsperre. Er ikke dette utført, må det påregnes en kostnadsøkning på kr 50 000.

AVSLUTNING:

(...) Jeg vil også bemerke at byggmester (H.) har kommet til lettvinte løsninger og kostnadsanslag som ikke vil gi tilfredsstillende løsninger på problemene. (Takstmann Ø.) har også bifalt (H.s) forslag.

Kjøper har fremlagt pristilbud på kr 32 500 inkl. mva. for fundamentering av veranda.

Kjøper har også fremlagt vitneuttalelser fra håndverker N. knyttet til antatt utbedringsbehov som skal ha blitt formidlet til selger. Innholdet i uttalelsene er bestridt av selger og selskapet.

Fra selskapets tilbakemeldinger i saken hitsettes:

Kjøpersiden har innhentet en uttalelse fra en tømmer og anfører i den forbindelse at selger var kjent med store problemer vedrørende manglende tetthet i hytta. Innledningsvis bemerkes det at selger tok kontakt med en snekker, herunder (J.), i 2012 ettersom de ønsket å få utført noe arbeid på hytta. Selger forklarer at de tok kontakt med J. vedrørende følgende forhold:

- Kontrollere og eventuelt justere dører og vinduer ute og inne- ved behov skifte isolering og sikre overgangen tømmeret/vinduet, Ordne det ene hjørnet av hytta (ved veranda mot veien). Etter befaring av snekker ble det bestemt å jekke opp hjørnet, Bytte ut vindu på kortvegg mot nord med dør for å få tilgang til uteplass med sol om vinteren, Sette på beslag på pipa da det manglet.

- Sikre utvendig at det var vanntett i et hjørne i stuen der det hadde vært en liten lekkasje." I selgers egenerklæringsskjema har selger lojalt opplyst om lekkasjen som hun engasjerte (J.) til å utbedre. Ved befaring med snekker, (J.), i 2012 ble selger og (J.) enige om å jekke opp hjørnet som beskrevet over for å rette opp hjørnet. Dette ble gjort og en sten lagt inn i fundamentet. Selger var av den oppfatning at arbeidet var tilstrekkelig. Selger stiller seg uforstående til at (J.) nå påstår at han informerte om at det måtte gjøres langt mer omfattende arbeid. Det vises i denne sammenheng til at det var selger selv som tok kontakt med (J.) for nettopp å utbedre forholdet og at (J.) den gang ga uttrykk for at arbeidet som faktisk ble utført var tilstrekkelig.

Med hensyn til trekk fastholder selger at verken de eller andre som har brukt hytta har opplevd hytta som trekkfull. Hytta har i hele selgers eiertid latt seg varme lett og godt opp av peisen og har holdt varmen selv i kaldt vær. Isolering av hytta her dermed ikke vært et tema. Selger har ikke diskutert dette med tømmer (J.), verken muntlig eller skriftlig, all den tid trekk ikke har vært et problem.

Vedrørende fukten opplyser selger om at hun snakket om dette med (J.) på generelt grunnlag. I den forbindelse anbefalte (J.) å passe på nordveggen og deler av vegg mot vei. Selger oppfattet dialogen slik at dersom det skulle bli et problem i fremtiden kunne selger vurdere å kle inn disse to veggene. Selger bestrider imidlertid at (J.) opplyste om at dette var nødvendig på daværende tidspunkt eller noe som måtte gjøres.

Selger passet nøye på veggene, beiset de og brukte Weatherall UV Guard Premium Caulk (dark brown), preventivt. Dette er også lojalt beskrevet i selgers egenerklæringsskjema, samt at kjøper fikk en boks av middelet ved overtakelse ettersom det var til overs. Basert på selgers forklaring bestrides (J.s) forklaring datert 07.05.2019. Selskapet bestrider videre at utsagnet tilsier at selger var kjent med forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har bl.a. vist til at selger og eiendomsmegler har misligholdt opplysningsplikten, og at det samlede avviket uansett var vesentlig. Kjøper har fremsatt krav om å få dekket utbedringskostnadene, samt erstattet kostnadene til fagkyndige, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har avvist kravet, og bl.a. vist til at kjøpers krav var avskåret etter avhl. §§ 3-1 og 3-10, det er reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet kom til at kjøpers reklamasjon var rettidig etter avhl. § 4-19 første ledd. Etter en konkret helhetsvurdering kom sekretariatet videre til at avviket samlet sett tilsa at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet bemerket at manglende inspeksjon fra selgers takstmann ikke medførte at kjøper hadde overtatt all risiko for feil ved den aktuelle bygningsdelen, jf. Rt. 2008 s. 963 avs. 35. Prisavslaget ble fastsatt etter en konkret skjønnsmessig helhetsvurdering til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet orienterte i brev av 4.3.20 til FinKN at selskapet aksepterte sekretariatets vurdering. Kjøper krevde imidlertid saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet en rekke forhold ved fritidseiendommen. Det er fremlagt flere fagkyndige rapporter i saken. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på omkring kr 1,9 mill., mens selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter noen av de påberopte bestemmelsene. Selskapet

aksepterte imidlertid sekretariatets vurdering av at kjøper hadde krav på prisavslag med kr 300 000.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Nemnda har blant annet lagt vekt på den omfattende dokumentmengden i saken, herunder særlig de fagkyndige rapportene. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig og reiser i stor grad spørsmål av bygningsteknisk karakter. For at saken skal undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet de fagkyndige kan redegjøre for sine vurderinger.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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