

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-563

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Fritidsbolig – mulighet for etablering av oppstue og toalett – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, 4-14 og 4-19.

En hytte i Rennebu kommune oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 4.2.17. I salgsdokumentene var det opplyst at man med "*relativt enkle grep*" kunne løfte taket og etablere oppstue, samt at man med "*enkle grep*" kunne etablere ytterligere ett toalett fordi det allerede var montert sluk og lagt vann til svarttank i en av bodene. Da kjøper kontaktet rørlegger for oppstart av arbeidene, fikk han beskjed om at røret som gikk mellom svarttanken og bodrommet ikke var dimensjonert for vannklosett. Kjøper fikk også vite at heving av tak og etablering av oppstue innebar omfattende arbeider. Kjøper reklamerte over forholdene og viste bl.a. til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Selskapet avviste at det forelå mangelsansvar og viste bl.a. til at kjøper måtte påregne omfattende tiltak og kostnader ved å løfte taket, og at det kunne etableres et kverntoalett. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om mulighet for tilkobling av toalett, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på til sammen kr 668 752, hvorav kr 456 537 for etablering av oppstue, kr 201 863 for nytt bad og kr 10 353 for takseringskostnader, samt kjøpers krav om erstatning for juridiske kostnader på kr 98 109, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om mulighet for etablering av oppstue og ekstra toalett, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Rennebu kommune oppført i 2011.

I Finn-annonsen ble det bl.a. opplyst følgende:

Tomten er regulert med oppstuggu. Med relativt enkle grep kan man løfte taket om ønskelig. Selger ønsket ikke det.

Fra salgsprospektet hitsettes:

MEGLERS VURDERING

(...) Nydelig handlaftet stavlafhytte – (...) 16 sengeplasser – Innredet loft – Mulighet for 2-3 stuer – TG 1 på alle punkter fra taksmann (...) tilrettelagt for 2 bad og 2 toaletter (...).

EN PRAT MED SELGER

(...) Med mange vennepar og ytterligere familie omkring la vi mye arbeid i planleggingen av hytta. Antall sengeplasser, størrelse på stue, mulighet for tilleggsstue, plass til mange gjester rundt spisebordet og mulighet for både badstue, ekstra bad og toalett ble lagt inn i planleggingen. Tomten er en av få (de 4 som ligger i enden av denne stikkveien), som er regulert til oppstuggu

(...) I tillegg har vi lagt sluk og tilrettelagt for vann i en av bodene, samt at det ligger rør til badstueovn i denne boden.

Dette rommet kan med enkle grep omgjøres til bad. Det er i tillegg avløp til "svarttank" på en av de andre slukene, for å koble på ekstra toalett.

BYGGEMÅTE

Bygget er oppført med støpt plate på grunn, yttervegger er en blanding av laftet tømmer og isolerte bindingsverksvegger utvendig kledd med stående trepanel, saltak oppbygd av åser med overliggende sperrer utvendig teknet med torv. Stor terrasse på 36 kvm (med overbygd tak mot nordøst) og liten terrasse ved hovedinngang på 4 kvm.

Hems med gulvareal på ca. 31 kvm (ikke målbar på grunn av manglende takhøyde) er innredet med flere sengeplasser.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmekabler i hall, bod (som kan omgjøres til bad, evt badstue), på bad og yttergang/ garderobe (...)

VEI, VANN OG KLOAKK

(...) Septikktank på tomte – felles gråvannstank for hytteforeningen.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til feil, utførte arbeider eller kontroll av vann/avløp. Selger oppga at rørarbeider var utført av L. Rør.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.16, og overtatt av kjøper den 4.2.17.

Ved årsskiftet 2018/2019 bestemte kjøper seg for å etablere ett ytterligere toalett, samt deretter omgjøre loft/hems til oppstue. Kjøper kontaktet L. Rør, som hadde utført de opprinnelige rørarbeidene i februar 2019. L. Rør informerte kjøper om at røret som gikk til bodrommet ikke var dimensjonert for å koble vannklosett til svarttank. For å legge et nytt rør måtte baderomsgulvet brytes opp, inkl. fliser, varmekabler, etc.

Månedet etter kontaktet kjøper firma L. for å undersøke hvordan omgjøring av loft kunne gjennomføres. Firma L. mente at omgjøringen innebar omfattende arbeider, og ga et pristilbud datert 3.3.19 på kr 531 537 inkl. mva.

Fra e-postkorrespondanse mellom kjøper og firma L. kom det frem at det også i selgers eiertid hadde vært diskutert ombyggingsarbeider og at dette kunne bli forholdsvis kostbart.

Kjøper reklamerte over forholdene den 1.4.19.

Kjøper kontaktet deretter takstmann S. for befaring og vurdering av nødvendige tiltak i tilknytning til badet. Takstmann S. konkluderte med at badet måtte rives for at nytt wc-rom kunne etableres, og stipulerte utbedringskostnadene til kr 201 863 inkl. mva.

Takstmann S. ble senere bedt om å vurdere kverntoalett som en alternativ løsning, og uttalte da følgende:

Vedrørende forslag til å etablere kverntoalett som en alternativ løsning opp mot vannklosset vurderes dette til å være en sekundær løsning opp mot dagens forventning på standard og byggeår. Hytta fremstår med høy og god standard på øvrige rom.

Det er innhentet opplysninger fra rørlegger på deres oppfatning på hvordan kverntoalett fungerer over tid. De opplyser bla. at dette må ha spesielt dopapir for å hindre at avløpet tetter igjen. De er ofte ute på oppdrag hvor avløpene tetter igjen, som da må åpnes opp av rørlegger med staking/spyling. De anbefaler ikke dette etablert om det er mulig å etablere vannklosset.

Selger har forklart overfor selskapet at de i forbindelse med etablering av bad ble anbefalt/informert om at det ble lagt avløpsrør til svarttanken fra sluket på badet som ikke var benyttet. Ettersom svarttanken var septikktank til toalett, hadde selger oppfattet det slik at dette

avløpsrøret kunne benyttes til toalett. Selger fortalte videre at de hadde undersøkt mulighetene for heving av tak og etablering av oppstue i sin eiertid. Selger hadde ifølge sin e-post datert 4.7.19 vært i kontakt med firma L., men også firma N., som hadde vært på befaring.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble i hovedsak vist til at omgjøringene det var snakk om ikke var "*enkle grep*", men omfattende og kostbare tiltak, jf. avhl. § 3-8, samt at selger kjente til at arbeidene i forbindelse med oppstue ville være omfattende og dyre, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har anført at det uansett foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnader på kr 668 752, hvorav kr 201 863 knyttet seg til utbedringer av bad, kr 456 537 for oppstue og kr 10 353 for fagkyndig bistand. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for utgifter til juridisk bistand på kr 98 109, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger, og at det heller ikke ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. En eventuell opplysningssvikt ville ifølge selskapet uansett ikke ha vært egnet til å virke inn på kjøpsavtalen. I alle tilfeller mente selskapet at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet tok forbehold om at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at selskapets anførsel om for sen reklamasjon ikke er nærmere begrunnet, og er enig med sekretariatet i at tiden som gikk fra overtakelsen til forholdet ble oppdaget ikke alene kan begrunne et tidligere fristutgangspunkt enn da kjøper faktisk ble kjent med forholdene og fremsatte reklamasjonen, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Når det gjelder spørsmålet om opplysningen om at oppstue kan etableres "*med relativt enkle grep*" må sies å innebære en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, har sekretariatet i sin vurdering kommet til uttalelsen har et klart preg av markedsføring og er for vag og generell til å oppfylle kravene til konkretisering og spesifisering. At heving av taket og etablering av oppstue ville innebære arbeider og kostnader av et nokså betydelig omfang, måtte uansett en alminnelig kjøper ha vært kjent med. Dette er nemnda enig i. Nemnda ser ikke bort fra at formuleringen "*med relativt enkle grep*" i en gitt sammenheng kan danne grunnlag for opplysningssvikt, for eksempel der arbeidene blir vesentlig dyrere eller vanskeligere enn hva som i alminnelighet må forventes av det aktuelle arbeidet. I dette tilfellet må det ha fremstått rimelig klart for kjøper at heving av tak og etablering av loftstue ville innebære en ikke helt ubetydelig kostnad, og nemnda finner det aktuelle pristilbudet på disse arbeidene innenfor det påregnelige. Også noe som er betegnet som "*relativt enkle grep*" kan etter sin art vært kostbart. Det anses derfor ikke foreligge en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Tilsvarende gjør seg etter nemndas syn gjeldende for opplysningen om at ytterligere toalett kan etableres med "*enkle grep*". Nemnda slutter seg derfor til sekretariatets vurdering av at opplysningen om at toalett med "*enkle grep*" kan etableres ikke innebærer noen opplysningssvikt selv om toalettløsningen ikke er et vannklosett, men en enklere type toalett.

Derimot har nemnda vært mer i tvil om den mer spesifikke formuleringen som følger direkte etter setningen med "*enkle grep*":

Dette rommet kan med enkle grep omgjøres til bad. Det er i tillegg avløp til "svarttank" på en av de andre slukene, for å koble på ekstra toalett.

Nemnda oppfatter at det rent faktisk ikke er mulig å koble et ekstra toalett til det nevnte avløpet. Røret er ikke dimensjonert, og for å legge et nytt rør må angjeldende baderomsgulv brytes opp og legges på nytt. Selskapet har i klagesvaret til nemnda vist til at selger ikke var kjent med at dimensjoneringen av røret ikke var tilstrekkelig til å håndtere avløp fra et ordinært toalett.

Nemnda er i og for seg ikke uenig i at etablering av et kverntoalett er et alternativ til å legge nytt rør som muliggjør vannklosett, men har etter en samlet vurdering kommet til at opplysningen gitt i salgsoppgaven ga kjøper en forventning om mulighet for påkobling av et vannklosett. Kverntoalett er klart nok en sekundær og mye enklere løsning, som ligger utenfor hva kjøper kunne forvente av en relativt kostbar og moderne hytte, etablert i 2010. Det foreligger etter nemndas syn derfor en uriktig opplysning på dette punktet, jf. avhl. § 3-8. Når det gjelder innvirkningsvilkåret, har nemnda på tilsvarende måte funnet å legge til grunn kjøpers forventning om et moderne toalett i tråd med hyttas øvrige relativt høye standard. Nemnda finner at det mest sannsynlig ville ha virket inn på budets størrelse om det ekstra toalettet hadde blitt omtalt som et kverntoalett eller en annen type sekundærløsning. Innvirkningskriteriet er således også oppfylt.

Med hensyn til om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det opplyste og eiendommens faktisk stand. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres fullt ut.

Det skal etter dette utmåles prisavslag for den uriktige opplysningen om toalett-løsningen, jf. avhl. § 4-12. Takstmann S. har i rapport av 28.5.19 lagt til grunn at de fulle utgifter for rivning og gjenoppbygging av bad, samt nytt avløp og vanntilførsel til wc-rommet utgjør kr 201 863 inkl. mva. Kjøper skal kun tilkjennes kostnader knyttet til underdimensjonert rør, ikke de fulle kostnader for etablering av nytt toalett i dette rommet. Utmålingen blir nødvendigvis noe skjønnsmessig. Prisavslaget settes til kr 100 000 og inkluderer et skjønnsmessig fastsatt beløp til sakkyndig bistand.

Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for utgifter til advokat på kr 98 109, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at den aktuelle mangelen ligger innenfor selgers kontrollansvar, men erstatningsutmålingen må ta utgangspunkt i at kjøper kun delvis har nådd frem, og at opplysningssvikten gjelder en begrenset del av mangelskravet – og dermed forutsetningsvis det juridiske arbeidet som er utført. Beløpet settes skjønnsmessig til kr 15 000.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).