

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-798

4.11.2020

AmTrust Europe Limited

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

To år gammel bolig – forskriftsavvik ved trapp – takstansvar – avhl. § 3-7.

En enebolig i Frogn kommune oppført i 2016, ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. og overtatt av kjøper den 7.6.18. Boligen ble beskrevet ved salget som en "*flott nyere enebolig*". I tilstandsrapporten ble innvendig trapp gitt TG 1, og det ble bemerket "*påforede trinn i trapp, noe lav høyde til entre*". I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til manglende ferdigattest. Etter overtakelsen ble det avdekket at trappen var utført i strid med gjeldende forskrift, pga. av for lav takhøyde og avvik i trinnhøyder. Kjøpers takstmann konkluderte med at trappen kunne være farlig å bruke, og bemerket at trappen burde ha fått TG 3 ved salget. Det ble anbefalt å etablere en ny trapp, som på grunn av en jerndrager over trappen ville være kostnadskrevende. I forbindelse med reklamasjonen kom det frem at det før salget hadde vært en dialog mellom selger og kommunen vedrørende trappen. Kommunen hadde ved tilsyn i 2015 påpekt at trappen manglet håndløper og at inntrinnene ikke hadde tilstrekkelig dybde. Det ble deretter montert håndløper, og trinnene ble forlenget/påforet. Selger informerte kommunen om at avvikene var lukket, og kommunen utstedte ferdigattest for eiendommen den 3.3.16. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og hevdet at det ikke forelå en mangel ved eiendommen. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 902 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av forskriftsavvik ved trapp, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Frogn oppført i 2016.

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

Flott nyere enebolig (...).

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 03.03.2016.

Ferdigattest (...) – Riving av hytte og oppføring av ny enebolig (...)

STANDARD

Boligen er lys og moderne og holder god standard.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble punktet "*Trapper og ramper*" gitt TG 1:

Beskrivelse: Innvendig lukket hvitmalt tretrapp fra byggeåret med malte håndløpere.

Påforede trinn i trapp, noe lav høyde til tak ved entre.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av trapper i tre er 15 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Trapp med liten bruksslitasje og ingen større negative avvik observert på kontrollstedene en normal bruksslitasje. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "nei" på spørsmål om selger kjente til manglende tillatelser, brukstillatelse eller ferdigattest.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.3.18, og overtatt av kjøper den 7.6.18.

Etter overtakelsen ble det avdekket at trappen var utført i strid med gjeldende forskrift. Kjøper reklamerte til selskapet.

I forbindelse med reklamasjonen kom det frem at det forut for salget hadde foregått en dialog mellom selger og kommunen vedrørende trappen. Kommunen hadde ved tilsyn i 2015 påpekt at trappen manglet håndløper, og at inntrinnene ikke hadde tilstrekkelig dybde. Selger skal deretter ha montert håndløper, samt forlenget/påforet trinnene. Selger informerte kommunen om at avvikene var lukket, og kommunen utstedte ferdigattest for eiendommen den 3.3.16.

På bakgrunn av kjøpers reklamasjon innhentet selskapet en skaderapport fra murmester T. Rapporten av 23.10.18 konkluderte med at det forelå avvik fra TEK 10. Murmester T. var av den oppfatning at trappen kunne godkjennes ved en dispensasjonssøknad i tillegg til en endring av siste trappetrinn, noe som ble vurdert å koste kr 16 250. Dersom søknad ikke ble innvilget og trappen måtte skiftes, vurderte murmester T. kostnader for montering av ny trapp samt bygningsmessige tiltak til kr 133 176 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstmann A. datert 10.12.18:

Kommentarer i forhold til tilstandsrapport og vurdering

Trappen er i tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 1. Trappen er totalt feilkonstruert og direkte farlig å bruke, med store avvik i trinnhøyder. Inntrinn er foret på i etterkant med ca 7 cm. Dette er uvanlig, og vitner om en trapp som er forsøkt rettet på i etterkant av den er satt opp.

Laveste fri høyde på trappen er 1,83 cm, og langt under forskriftskravet på 2,10 m. Trappen er farlig å gå i, og det kan lett oppstå personskader på grunn av den lave takhøyden.

Trappen skulle i tilstandsrapport vært gitt en tilstandsgrad 3, med kommentar at trappen er farlig å bruke og trenger total ombygging samt at den ikke tilfredsstiller forskriftskravene.

Det ble åpnet opp i vegg over trappen for å kontrollere bæringen over trappen. Her ble det konstatert at det ligger en jerndrager over trappen. Det innebærer at det er en omfattende og kostnadskreven jobb og bygge om trappen slik at den tilfredsstiller forskriftskravene. Inngrep i bærekonstruksjon krever søknad til teknisk etat i kommunen.

Tiltak

Ombygging av trappeløp med inngrep i bærende konstruksjon over trappen. Montering av ny forskriftsmessig trapp. Inngrep i bærende konstruksjon krever søknad til teknisk etat i kommunen med ansvarsrett for prosjektering og utførelse.

Kostnader

Anslått kostnader er vurdert til kr 400 000

Ifølge selskapet var ikke selger kjent med ytterligere avvik ved trappen, og var heller ikke kjent med at endringen som ble gjort på trappen ikke var tilstrekkelig. Selger viste videre til at

kommunen etter en konkret observasjon hadde godkjent trappen. I e-post til selskapet oppga selger følgende:

Ved søknad om ferdigstillelsesattest hadde vi tilsyn fra kommunen. Det ble da bemerket at inntrinnene på trappen måtte utbedres. Det ble gjort, og vi fikk ferdigattest. Da trappen etter spesielt ettersyn fra kommunen ble godkjent, har vi antatt at den er forskriftsmessig. Trappen har ikke blitt reagert på av vår takstmann og høyde over trappen kan ikke ha vært noe kjøper har reagert på ved visning og overtagelse. Kjøper kan ikke forvente noen annen trapp enn de selv har sett ved visning, befaring og overtagelse.

Kjøper har fremlagt et nytt pristilbud fra TL. Bygg AS på kr 902 250 inkl. mva. for utbedring av trappen. Kjøper har også fremlagt e-poster fra flere andre håndverkere som har uttalt seg om trappen.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Ferdigattest fra kommunen ble gitt på feilaktig grunnlag etter at selger ga misvisende opplysninger til kommunen om at avvikene var lukket. Kjøper mente at selger var klar over at trappen ikke var godkjent da selgerne var selvbyggere innenfor flere ansvarsområder i byggeprosjektet. I søknad til kommunen om personlig ansvarsrett som selvbygger, signerte selger på at tiltaket ville bli gjennomført iht. byggeteknisk forskrift. Murmester T. hadde søkt om dispensasjon på trappen uten kjøpers samtykke. Kommunen hadde i etterkant avvist dispensasjonssøknaden. I salgsdokumentasjonen var det kun opplyst om noe lav takhøyde ved entre, og trappen burde ha blitt gitt TG 3, ikke TG 1. Utbedring ville innebære store inngrep i bærende konstruksjoner.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel ved eiendommen, jf. avhl. § 3-7 og § 3-9 andre pkt. Etter selskapets syn var det ikke holdepunkter i den foreliggende dokumentasjonen for å anta at selger hadde holdt tilbake opplysninger om eiendommen eller det anførte forhold. Videre ble den lave takhøyden bemerket i tilstandsrapporten. Utbedringskostnadene var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet konkluderte med at det forelå grunnlag for takstansvar, jf. avhl. § 3-7, da takstmannen påpekte forholdene ved trappen uten å opplyse om at disse utgjorde en sikkerhetsrisiko/avvik fra forskrift, eller bar preg av ufagmessig utførelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet forskriftsavvik ved en trapp i en enebolig fra 2016.

Nemnda finner det sannsynliggjort at det foreligger forskriftsavvik ved trappen, blant annet fordi høyden på ett punkt mellom taket og trappetrinnet er for lavt. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om selger selv har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om trappen. Det er sikker rett at selger identifiseres med takstmannen som har utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget. Forhold som takstmannen kjente eller måtte kjenne til kan utgjøre en mangel selv om selgeren verken kjente eller måtte kjenne til dem. Sekretariatet fremholdt følgende om takstmannens forhold:

I tilstandsrapporten var det under beskrivelse av trappen gitt opplysning om: "Påforede trinn i trapp, noe lav høyde til tak ved entre." Takstmannen har således pekt på forholdene uten å si noe om at dette utgjorde en sikkerhetsrisiko og avvik fra forskrift. Det ble heller ikke opplyst om at påforede trinn bar preg av ufagmessig arbeid. Videre har takstmannen gitt trappen TG 1. Av takstmann A. sin rapport fremgår at trappen burde vært gitt TG 3, da den er totalt feilkonstruert og direkte farlig å bruke med store avvik i trinnhøyder.

Til sammenligning viser vi til tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2019-1018 som gjaldt bl.a. spørsmål om det forelå en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-7 ettersom takstmannen hadde underkommunisert risikoen ved at pipen var innkledd. I tilstandsrapporten var det gitt en beskrivelse av ildstedet samt påpekt av pipestokken var delvis innkledd, uten å opplyse at dette innebar enn sikkerhetsrisiko. Nemnda kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet og uttalte i den forbindelse:

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da takstmannen, som utarbeidet tilstandsrapporten, ikke har opplyst om risikoen som forelå ved boligens ildsted. Sekretariatet kom i sin vurdering til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet, noe selskapet har sluttet seg til. Nemnda legger følgelig til grunn at det foreligger en mangel etter nevnte bestemmelse på dette punktet.

På bakgrunn av det ovennevnte er sekretariatet av den oppfatning at takstmannen "måtte kjenne til" avvikene ved trappen. Da disse ikke ble opplyst i tilstandsrapporten og trappen ble gitt TG 1, er vi av den oppfatning at takstmannen har opptrådt så vidt klanderverdig at det må anses å foreligge takstansvar. Da trappen må bygges om i sin helhet legges det til grunn at opplysningen ville ha innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7 annet pkt. Det foreligger således en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Det foreligger etter nemndas syn en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner ikke grunn til å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt flere estimat over utbedringskostnadenes størrelse. Det er beløpsmessig stor avstand mellom disse, og det er også uenighet om hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige. Murmester T., som er engasjert av selskapet, har vurdert nødvendige utbedringskostnader til å utgjøre kr 133 716 inkl. mva. Kjøper har innhentet uttalelse fra ulike fagpersoner, og anfører at dette ikke vil gi en forsvarlig utbedring av forskriftsavvikene, blant annet fordi ombygging av trappen krever inngrep i bærende konstruksjoner. Kjøper har i klagen til nemnda anført at nødvendige utbedringskostnader utgjør kr 902 250 inkl. mva.

Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas vurdering av saken må følgelig baseres på sakens dokumenter. Nemnda er enig med kjøper i at det ikke kan legges til grunn at de utbedringsarbeider som er redegjort for av murmester T. er tilstrekkelige (kr 133 716). Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at disse utbedringsarbeidene og -kostnadene ikke i nødvendig grad tar høyde for at det må gjøres inngrep i bærende konstruksjoner over trappen. Nemnda har imidlertid ikke grunnlag for – ut fra sakens dokumenter – å ta endelig stilling til hvilke utbedringsarbeider som er nødvendige, herunder hva som er riktig nivå på prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).