

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-939

4.1.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Nyere bolig – ufaglært arbeid ved terrasse – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 4-12.

En leilighet på Jessheim oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 3,675 mill., og overtatt av kjøper den 1.8.19. Ved salget ble det fremhevet en "*stor markterrasse på ca. 38 kvm*". Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeid utført på terrasse, og "*nei*" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt bør utføres av faglærte. Det ble videre opplyst at leiligheten fremsto "*som ny med minimal bruksslitasje*". I forbindelse med etablering av en steinkant langs terrassen avdekket kjøper at deler av terrassen hadde fått fukt- og råteskader. I kontakt med selger opplyste selger at han selv hadde utvidet terrassen i sin eiertid. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde opplysningsplikt om egeninnsats ved enkle og kurante arbeider. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 42 964.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av ufaglært arbeid ved terrasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en leilighet på Jessheim oppført i 2013.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Fakta

Flott 4-roms selveierleilighet fra 2013 med 2 garasjeplasser, markterrasse på ca. 38 kvm og utgang til privat hage.

Innvendig fremstår leiligheten som moderne og tidsriktig med luftige, åpne løsninger og tidsriktig fargevalg. Den romslige stuen har flott peisovn og utgang til markterrasse og felles hage.

Stor markterrasse på ca. 38 kvm med utgang til privat hage.

Kvaliteter/oppgraderinger/teknisk

- Stor markterrasse

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

SAMMENDRAG:

Flott 4-roms selveierleilighet fra 2013 beliggende i 1. etg. Leiligheten framstår som ny med minimal bruksslitasje.

UTEPLASSER:

Terrasse/platting med utgang fra stue på ca. 38 kvm.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper – TG: 1

Beskrivelse

TERRASSE/PLATTING:

Det er en terrasse/platting med utgang fra stue. Deler av terrassen/plattingen har overbygg (balkongen til leiligheten over).

Vurdering

Det er behov for vedlikehold av terrassebordene.

Tiltak/konsekvens

Vedlikeholdsintervall for oljede terrassebord er årlig påføring av ny olje.

For beisede terrassebord og rekkverk er det avhengig av type beis eller eventuell maling.

Alt treverk bør slipes ned og renses.

Videre bør det behandles med soppdrepende midler og oljes/beises.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på terrasse, og på spørsmål om kjennskap til råte. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, og opplyste å ha eid boligen siden 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,675 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.7.19, og overtatt av kjøper den 1.8.19.

I forbindelse med vårrengjøring i 2020 fjernet kjøper gress rundt bjelkelaget på terrassen for å legge en steinkant langs terrassen, og avdekket da sopp og råte i bjelkene. I den forbindelse innhentet kjøper en rapport og tilbud fra R. Bygg og Vedlikehold AS. Fra rapport og tilbud datert 11.5.20 hitsettes:

Etter en grundig gjennomgang av terrasse montert på mark i (adressen), er det en rekke feil og Mangler. Eksisterende terrasse som fulgte med boligen da denne var ny er bygget etter normene som skal følges, men etter utvidelse av forrige eier, er det blitt gjort en rekke feil. Blant annet er det ikke duk under bjelkelag, heller ikke singel/stein slik at vannet dreneres bort. Derimot er terrassen satt rett på mark som fører til at trevirket råtner opp, noe som det har gjort, og bjelkelaget mister sin bæreevne.

Tingene som må utbedres er:

- 2 stk levegger må demonteres for å komme ned til bjelkelaget
- Terrassebord må demonteres inn til tørt/friskt trevirke
- Bjelkelag og kantbjelker må utbedres inn til tørt/friskt trevirke
- Det må legges duk under bjelkelag og singel for å drene bort vann, samt forhindre vekst av ugress under terrasse.
- Nytt bjelkelag må legges
- Nye terrassebord må legges
- Levegger må montres opp igjen
- Bortkjøring av søppel.

MED I PRISOVERSLAGET

Arbeider på denne jobben vil ha en pris på 22.800 -eks.mva.

FAKTURERING

Vi fakturerer ut fra medgåtte materialer og timeforbruk til nærmere avtalte intervaller.

Sum tilbud: 14 463,76 kr

Det ble videre fremlagt bilder av terrassebord og bjelkelag, som viste råteskader og slitasje på treverket. Ifølge kjøper var terrassen bygd ut 1,6m x 9,2 m, tilsvarende 15 kvm og rundt 40 % av hele terrassen.

Kjøper fremla også SMS-korrespondanse mellom kjøper og selger, hvor det fremgikk følgende:

Kjøper: Hvem er det som har snekret opp den siste biten på terrassen?
Er det brukt impregnerte bjelker, og hvor er isåfall kjøpt?
Dette skal jo vare i 20-30 år...

Selger: Ja det så ikke helt bra ut. Har lagt den selv. Materialene mener jeg ble kjøpt på Montér!
Og ja, mener det ble brukt impregnerte bjelker!

Kjøper anførte i hovedsak at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om egenarbeid på terrassen i selgers eiertid. Selger hadde ikke bygd terrassen etter gjeldende byggeskikker, og det var fuktansamling og sopputvikling på alle bjelkene lagt av selger. Selger måtte ha kjent til konsekvensene av å snekre en terrasse rett på mark. Opplysningene om at terrassen måtte beises var ikke tilstrekkelig til å gjøre avvik med råde og sopp påregnelig. Det var klart at bygging av terrasse ikke kunne regnes som enkle og kurante arbeider som var unntatt opplysningsplikt ved egeninnsats, men måtte anses som mer grunnleggende og komplisert arbeid som omfattet bygningstekniske detaljer.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger kjente ikke til skadene på terrassen, idet de var skjult og først ble avdekket da kjøper fjernet gress i forkant av terrassen. Selger hadde kun utvidet terrassen med 1-1,5 m, og opprinnelig terrasse var etablert ved oppføring av huset. Egeninnsats ved utvidelse av terrasse var heller ikke noe som var omfattet av selgers opplysningsplikt, idet det måtte anses som enkle og kurante bygningsmessige arbeider, jf. FinKN 2019-358. Forholdet hadde uansett ikke virket inn på avtalen. Terrassen var omtalt i salgsprospektet, men på ingen måte fremhevet i særlig grad. Det ble videre opplyst om vedlikeholdsbehov av terrassebordene, og forholdet utgjorde dermed ikke et upåregnelig avvik. Et eventuelt prisavslag måtte settes til kr 0, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at selger hadde gitt uriktig svar på spørsmål i egenerklæringsskjemaet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side om egenarbeid på terrasse, og dette er nemnda enig i. Selger har i egenerklæringsskjemaet krysset av for "nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på bl.a. terrasse, men har i ettertid bekreftet at han selv utvidet terrassen med egenkjøpt materiale. Det foreligger åpenbart en uriktig opplysning etter avhl. § 3-8.

Det springende punktet er om opplysningen må antas ha virket inn på avtalen. Sekretariatet har under tvil kommet til at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt, og bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet er i utgangspunktet enig i at opplysninger om at enkle og kurante arbeider er gjort ufaglært på generelt grunnlag ikke kan antas å ha virket inn på avtalen. Foruten enkle arbeider er utgangspunktet imidlertid motsatt, hvor ufaglært arbeid innebærer en risiko for ufagmessig utførelse som ofte vil være av betydning for den alminnelige kjøper. Spørsmålet blir dermed om arbeid på terrassen i denne saken må anses som et enkelt og kurant arbeid av mindre viktighet, eller om opplysningssvikten likevel må antas å ha virket inn på salget.

(...)

I denne saken ble boligen markedsført som tiltalende og moderne, og det var opplyst både av megler og takstmann at leiligheten boligen fremsto som "ny" med "minimal bruksslitasje". Den store markterrassen ble videre fremhevet ved salget. Boligen var i sin helhet fra 2013, og selger opplyste verken om feil eller arbeid utført på boligen i sin eiertid. Kjøper kunne dermed forvente at boligen slik den stod var bygget av utbygger i 2013, og at den fortsatt fremsto som "ny". Dette kan tale for at opplysninger om bygningsmessige endringer

utført av ufaglærte ville fått betydning for den alminnelige kjøper. Slik skiller saken seg også fra nemndas avgjørelse i FinKN 2019-358, hvor boligen var over 80 år ved salget. I et slikt tilfelle må kjøper påregne at det er gjort løpende vedlikehold og arbeider på boligen opp gjennom årene av dels ukjent omfang og kvalitet, og kjøper må uansett påregne større utgifter til vedlikehold.

I denne saken måtte kjøper motsetningsvis forvente at de ulike bygningsdelene hadde lang levetid igjen og var av god standard. Det ble riktignok opplyst at terrassen hadde behov for vedlikehold, men vedlikeholdsbehovet knyttet seg kun til alminnelig overflatebehandling.

Takstmannen opplyste at vedlikeholdsintervallet for oljede terrassebord var årlig påføring av ny olje, og vi kan ikke se at kjøper på bakgrunn av dette måtte påregne at terrassen var feilkonstruert eller råteskadet. Vi bemerker at terrassen på tross av alminnelig vedlikeholdsbehov hadde fått TG 1.

Vi ser imidlertid at det kun er deler av terrassen som er bygget ufaglært, men kjøper har opplyst at dette utgjør rundt 40 % av terrassens størrelse. Dette kunne tale for at opplysninger om at kun deler av terrassen var bygget ufaglært ikke ville virket inn på avtalen, men vi bemerker likevel at markterrassen og dens størrelse ble fremhevet særlig ved salget.

Også nemnda har funnet spørsmålet tvilsomt. Egenarbeidet som er utført må anses som relativt kurant, og dessuten avgrenset til visse deler av terrassen. Boligen er riktignok av nyere dato, men likevel ikke like ny og av samme høye standard som situasjonen i FinKN 2013-460.

Mangelsforholdet er heller ikke spesielt kostbart å utbedre.

Samtidig mener nemnda markterrassen ble fremhevet særskilt i salgsoppgaven. Under "*Fakta*" på første tekstsider i salgsoppgaven er markterrassen fremhevet i fet skrift. Deretter er den gjentatt i første avsnitt direkte etter dette. Selskapet kan derfor vanskelig høres med at terrassen "*på ingen måte ble fremhevet i særlig grad*". Nemnda oppfatter også selve mangelen som relativt alvorlig.

R. Bygg og Vedlikehold AS har beskrevet den slik:

Etter en grundig gjennomgang av terrasse montert på mark i (adresse), er det en rekke feil og mangler. Eksisterende terrasse som fulgte med boligen da denne var ny er bygget etter normene som skal følges, men etter utvidelse av forrige eier, er det blitt gjort en rekke feil. Blant annet er det ikke duk under bjelkelag, heller ikke singel/stein slik at vannet dreneres bort. Derimot er terrassen satt rett på mark som fører til at trevirket råtner opp, noe som det har gjort, og bjelkelaget mister sin bæreevne.

Særlig svikten i bæreevnen tilsier at det er tidskritisk å få utbedret forholdet. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og finner derfor at innvirkningskriteriet må anses oppfylt.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 kan nemnda ikke se at selskapets anførsel om at dette skal settes til null kroner kan føre frem. Kjøper har som hovedregel krav på å få mangelen utbedret, og selskapets henvisning til salgssum for tilsvarende eiendom i nabolaget er i så måte mindre relevant. Selskapet har ikke fremlagt konkret alternativ til utbedringen angitt av R. Bygg og Vedlikehold AS, og nemnda tar derfor utgangspunkt i dette. Utbedringen vil imidlertid medføre at kjøper får helt ny terrasse på de aktuelle delene av terrassen. I lys av at terrassen tross alt er fra 2013 foretas derfor et mindre standardhevingsfradrag. Prisavslaget settes til kr 35 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), og Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).