

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1193

10.12.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Mangelfull fundamentering av tilbygg – opplysninger gitt i kontraktsmøtet – reklamasjonsfristen – avhl. § 4-19.

En enebolig i Stange kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., ved kontrakt datert 16.3.18. Ved salget ble det opplyst at boligen var bygget om i ca. 1982, ved at vegg i stue ble flyttet ut. Ifølge megleren var manglende kommunal godkjenning av stuedelen et tema i kontraktsmøtet, og skjevheter hadde blitt påpekt av kjøper på visningen. Den 19.2.20 reklamerte kjøper over at stuen var bygget ut uten fundamentering under tilbygget, at utbyggingen ikke var byggemeldt til kommunen, og at utbygget hadde seget. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent og at det uansett ikke forelå grunnlag for mangelsansvar. Selskapet viste bl.a. til uttalelsen fra megler, samt at det var kjøper som under kontraktsmøtet hadde gjort megler oppmerksom på at tilbygget ikke var byggegodkjent og stilt spørsmål ved tilbyggets fundament. Nemnda kom til at det var reklamert for sent, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 178 063, takstutgifter kr 11 200.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull fundamentering av tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Stange kommune oppført i 1969.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for boligen.

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

Standard:

Bolig med i hovedsak standard fra byggeåret, med enkelte fornyelser av overflater.

Valgt utførelse og oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist ved befaring.

(...)

Bygninger på eiendommen

Enebolig

(...)

Byggeår: 1969 Kilde: Eiers opplysninger

Anvendelse: Benyttes av eier

Modernisering (i 2017) Malt utvendig
Modernisering (i 2008) Montert luft/luft varmepumpe, ca årstall
Modernisering (i 2003) Lagt ny tekking på yttertak, Decra samt takrenner og pipehatt, ca. årstall
Modernisering (i 2000) 2005 skiftet vinduer i kjøkken og stue
Modernisering (i 1998) Nytt kjøkken, ca. årstall
Ombygging (i 1982) Vegg på stue flyttet ut, ca. årstall

Grunn og fundamenter var gitt TG 2, og det ble opplyst om registrert fukt i utforede kjellervegger, samt at det må påregnes *"noe fukt og forvittringer i påforet trematerialer, med noe begrenset restlevetid på materialene"*.

Overflater på innvendige gulv var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Normal bruksslitasje på gulv. Det må påregnes noe retning og høyde avvik på gulv pga. alder. Ingen spesielle avvik i forhold til retning og høyder. Gulv er slipt 1 gang i stue. Noe knirk i gulv.

Overflater på innvendige vegger var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Normal bruksslitasje på vegger. Det må påregnes noe retning og lodd avvik på vegger.

Overflater på innvendig himling var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Det er ikke foretatt fysisk inngrep i konstruksjon for å sjekke innvendig konstruksjon. Det kan være skader som ikke er oppdaget ved befarings, dette gjelder både vegger, gulv og himlinger.

I den tekniske verdiberegningen var det gjort et fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 1 350 000, tilsvarende 39 % av de totale byggekostnadene.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 1969. På spørsmål 7 om kjennskap til skjeve gulv, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 16 om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 17 om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.18, og overtatt av kjøper den 31.5.18.

Kjøper skal i store deler av 2018 og 2019 ha vært alvorlig syk, og var sengeliggende i lange perioder etter overtakelsen. Da hun i slutten av november 2019 ble noe friskere kunne hun gå i gang med å ta huset i bruk, og i forbindelse med vatermåling ved oppsett av bokhyller skal kjøper ha oppdaget at gulvet i stuen var skjevt. Det viste seg at hele påbygget i stuen var skjevt.

Ved å kontakte kommunen skal kjøper ha blitt kjent med at selger søkte om godkjenning av tilbygget i forbindelse med salgsprosessen. Det ble fremlagt søknad om ettergodkjenning av tiltak datert 3.5.18, samt byggetillatelse og ferdigattest datert 23.5.18.

Den 19.2.20 ble det fremsatt reklamasjon over følgende:

Stuen er bygget ut, uten å fundamenter under utbygget. Utbygget har siget. Ikke byggemeldt til kommunen og jobben er ikke gjort forskriftsmessig.

Takstmann R. gjennomførte befarings 6.4.20. I reklamasjonsrapport datert 13.5.20 fremgikk det at tilbygget del i stue på ca. 7 kvm var fundamentert på jernbaneskiner. Helningen på stuegulvet ble målt til 15 mm på 1 meter, noe som tilsvarte et fall på 1:75. Fra reklamasjonsrapporten hitsettes for øvrig:

Årsak til helning anses å være avvik i underliggende bjelkelag pga svikt i fundamentering til tilbygget (se eget avsnitt).

Påviste forhold er ikke forankret/underbygd i forskrift da det i 1969 ikke var intatt bestemmelser om retningsavvik eller toleransegrenser for bjelkelag eller ferdig gulv. Avviket må imidlertid ses i et større perspektiv hvor underliggende årsak er svikt i fundamentering er helningsavviket i gulvet derfor må kunne betraktes som en følgeskade.

Det ville også vært av uakseptabel håndverksmessig standard om bjelkelaget i seg selv var utført med slik helning, spesielt tatt i betraktning at bjeleklag i eksisterende gulv ikke har slikt avvik.

(...)

Det er fra oppdragsgivers side knyttet usikkerhet til fundamenteringen og om denne er manglende for tilbygget.

Yttervegg og bjelkelag i tilbygde del har opplegg på doble jernbaneskinner. Skinnene synes å ligge på terreng og det er ikke påvist fundamenter bakken ved besiktigelse. Besiktigelse under platting og langs yttervegg er begrenset slik at evt nedgravde fundamenter ikke kan utelukkes.

Den tilbygde delens yttervegg er en bærende konstruksjon og fordrer tilstrekkelig prosjektering mht fundamentering mot grunn. Langs yttervegg ved terrassedør hvor helningsavviket er størst, kommer det ned taklaster fra overdekning over vindusfelt og dør. Disse lastene er betydelige, spesielt på vinterhalvåret hvor store snømengde kan opptre.

Det anses som sannsynlig at lastene har forårsaket en sammentrykning/synk i jernbaneskinnene

Påviste forhold anses å avvike fra funksjonskrav i forskrift;

(...)

Det må påregnes en utbedring av nevnte forhold for å oppfylle gjeldende forskriftskrav, herunder også retting slik at boligens tilbygg bringes opp med en mer akseptabel og forventet stand utifra.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 178 064 inkl. mva.

Ifølge selskapet har selger opplyst at hun ikke var kjent med konstruksjonsmåten på tilbygget. Selger var ikke kjent med at tilbygget ikke var byggegodkjent før kjøper gjorde henne oppmerksom på dette.

Megleren ved salget opplyste i e-post av 22.6.21 at kjøper var på visning med sin datter, som var arkitekt. Megleren har videre opplyst at skjevheter i stuedel mot de store vinduene ble påpekt av kjøper på visning. Ifølge megleren var ikke skjevheten direkte synlig, men man kunne kjenne den ved å gå i det aktuelle området. Megleren har videre opplyst at kjøper under kontraktsmøtet tok opp stuedelen som et eget punkt, og at kjøpers datter hadde sjekket med kommunen eller lignende, og funnet ut at tilbygget ikke var byggemeldt. Ifølge megleren husket ikke selger om utbyggingen var byggemeldt i sin tid, da det var hennes avdøde ektemann som hadde foretatt flytting av veggen. Kjøper skal også ha stilt spørsmål om hva som eventuelt var fundament under tilbygget, og selger skal ha nevnt at hun antok det var gamle jernbanesviller. Kjøper skal ha krevd at selger ordnet godkjenning fra kommunen. Dette fikk de ikke aksept for av selger, og kontraktsmøtet endte med at kontrakten ble signert uten lovnad om dette. I ettertid fikk selger, med hjelp av svigersønn og megleren, tilbygget ettergodkjent av kommunen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger hadde holdt tilbake opplysninger om at det var oppført et tilbygg og at dette var oppført med togskinner som fundament. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og vist til utbedringskostnadenes størrelse og at det var tale om en konstruksjonsfeil. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det ble vist til at selger hadde bevisbyrden for at informasjon ble gitt på visning fra megler, og kjøper anførte at dette ikke var dokumentert. Videre ble det vist til at kjøper ble kjent med forholdene i forbindelse med vatermåling, som avdekket skjevheter i bygningen og som ledet til videre undersøkelser i november 2019. Kjøpers reklamasjon ble fremsatt i underkant av tre måneder etter at forholdet først ble oppdaget, og måtte derfor anses å være fremsatt innenfor rimelig tid. Det ble også anført

at selger hadde utvist skyld, og at det derfor ikke kunne gjøres gjeldende at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 178 063 og for utgifter til sakkyndig rapport på kr 11 200, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. § 4-9. Det ble i hovedsak vist til at kjøper allerede under visning ble oppmerksom på skjevheter i stuen, og at kjøper ga uttrykk for dette til megler. Selv om det ikke var dokumentert, undersøkte kjøper boligens byggesaksmappe i etterkant av visning og oppdaget at tilbygget ikke var omsøkt eller byggegodkjent. Kjøper måtte på dette tidspunktet ha vært kjent med at det ikke var gitt noen opplysninger om tilbygget i salgsoppgaven, om skjevheter og at selger ikke var kjent med konstruksjonen av tilbygget. Til sammen ga dette kjøper en klar oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser. Selskapet har bestridt at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det verken foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble ikke funnet sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til at tilbygget ikke var byggegodkjent, at det var feil ved fundamenteringen av tilbygget, eller at tilbygget hadde seget. Etter sekretariatets vurdering forelå det heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet la i vesentlighetsvurderingen særlig vekt på boligens alder, at noe retningsavvik i gulv og vegger måtte være påregnelig, og at det ikke var sannsynliggjort at forholdet utgjorde en aktuell sikkerhetsrisiko. Sekretariatet har i sin vurdering særlig støttet seg til takstmann R.s rapport av 13.5.20 og megler A.s epost av 22.6.21. Ettersom sekretariatet ikke fant grunnlag for mangelsansvar ble det ikke ansett nødvendig å ta stilling til selskapets reklamasjonsinnsigelse.

Nemnda viser til at saken med fordel kunne vært bedre belyst både hva angår sikkerhetsrisikoen ved fundamenteringen, samt omstendighetene rundt visningen. For så vidt gjelder det førstnevnte, som særlig får betydning for spørsmål om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har kjøpers advokat i brev av 21.10.21 kun kort vist til at han avventer *"tilbakemelding fra takstmann R. tilknyttet sekretariatets tolkning av hans vurderinger i rapport"*. Kjøpers advokat ble derfor gitt frist til 14.11.21 for å komme med ytterligere merknader. Noen tilbakemelding har så vidt nemnda kan se ikke kommet.

Nemnda viser videre til at selskapet allerede i sitt klagesvar 26.6.21 anførte at reklamasjonen i saken var for sent fremsatt, bl.a. under henvisning til megler A.s e-post av 22.6.21. Heller ikke meglers grundige redegjørelse er blitt kommentert av kjøper. I meglers epost fremgår bl.a. følgende:

Jeg husker saken relativt godt.

Interessenten var på visningen med sin datter, som er arkitekt. Visningen var hyggelig og de besøkte eiendommen på normal måte. Angående skjevheter i stuedel mot de store vinduene så ble dette påpekt av kjøperne på visningen. De kjente gikk over området flere ganger for å diskutere skjevheten. Skjevheten var ikke direkte synlig, men man kunne kjenne den ved å gå i det aktuelle området.

Under kontraktsmøtet tok kjøperne opp stuedelen som et punkt. De (datter) hadde sjekket med kommune eller lignende og i den forbindelse hadde hun funnet ut at liten del av stue ikke var byggemeldt for mange år

siden. Det er snakk om at stueveggen er trukket litt ut slik at den flukter med veggen på resten av boligen. Selger husket ikke om dette var byggemeldt i sin tid da det var hennes avdøde ektemann som hadde foretatt flytting av veggen. Selger var sjokkert over tonen som kjøper m/datter tok i møtet. De krevde at dette skulle være byggemeldt etc. Det ble også spurt hva som evt. var fundmanet under utbygget. Selger nevnte at de antok det var gamle jernbanesviller. Kjøper krevde i kontraktsmøtet at flyttingen av veggen skulle godkjennes av selger i kommunen. Dette fikk de ikke aksept for av selger. Kontraktsmøtet endte med at kontrakten ble signert uten lovnad om dette. Kjøperen var absolutt ikke fornøyd med svarene de fikk. I ettertid fikk selger med hjelp av svigersønn og undertegnede stuedelen ettergodkjent som utbygg av kommunen selv om dette ikke var lovet. Dette var på plass til overtakelsen mener jeg.

Nemnda mener disse opplysningene sannsynliggjør at kjøper under visningen fikk kunnskap om skjevheter i stuen og under kontraktsmøtet fikk kunnskap om at tilbygget var fundamentert på gamle jernbanesviller. Videre sannsynliggjør meglers opplysninger at kjøper var kjent med at stuedelen ikke var byggemeldt eller godkjent av kommunen. Reklamasjonen ble fremsatt den 19.2.20, altså mer enn 1 år og 9 måneder etter overtakelsen av boligen. Som nevnt har kjøper ikke imøtegått meglers opplysninger, selv om hans erklæring ble innhentet og fremlagt av selskapet allerede 26.6.21. I lys av dette finner nemnda at kjøpers mangelskrav ikke kan anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Det stilles ikke høye krav til en nøytral reklamasjon, og kjøpers sykdom kan – slik den er opplyst for nemnda – ikke alene berettige en såpass omfattende fristoversittelse. Nemnda kan heller ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer kjøper til unnsetning i saken.

Det er for nemnda etter dette ikke påkrevd å ta stilling til om det foreligger en mangel i saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).