

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-123

3.2.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

48 år gammel fritidsbolig – pågående setningsskader – fradrag ved utmåling av prisavslaget? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En fritidsbolig i Hurdal kommune oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 1,42 mill., og overtatt av kjøper den 25.10.19. Selger opplyste i egenerklæringen at gulv i stuen ikke var "*helt plant*". I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om enkelte skjevheter, men at etasjeskille fremsto i normal forventet stand med tanke på alder. Etter overtakelsen avdekket kjøper pågående setninger som en følge av feil ved fundamenteringen. Kjøper anførte bl.a. at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til opplysningene som ble gitt i salgsdokumentene. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 412 000, og forsinkelsesrente fra 30 dager etter 21.10.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setningsskader, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en fritidsbolig i Hurdal kommune oppført i 1971.

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

Byggemåte

Trebjelkelag fundamentert på peler og stedvis ringmur av lettklinkerblokker på antatt fast grunn.

(...)

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger:

Gulv i stue er ikke helt plant. Dette var kjent for oss da vi kjøpte hytta i 2012.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Grunn og fundamenter

(...)

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

(...)

Trebjelkelag fundamentert på peler og stedvis ringmur av lettklinkerblokker.

(...)

Gjennomlufting av kryprom.

Tilstandsgrad ikke vurdert.

Om etasjeskillere var det opplyst:

Etasjeskille i trebjelkelag.

(...)

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

(...)

Etasjeskille fremstår i normal forventet stand med tanke på alder og visuelle observasjoner samt uten bruk av niveleringsutstyr.

Det ble registrert enkelte skjevheter i etasjeskille.

Tilstandsgrad ikke vurdert.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 1,42 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.19, og overtatt av kjøper den 25.10.19.

Utover våren 2020 fikk kjøper mistanke om at gulvet i stuen ble skjevere, og reklamerte til selskapet.

I rapport fra firma S. datert 20.8.20 fremgikk følgende:

Alle fundamentene er bygget på teleutsatt skogsterreng. Det vil si at fundamentene er satt direkte oppå skogsterreng uten nevneverdig utgraving eller teletisolering.

Terrengtet rund og under hytta heller svakt fra østsiden mot vest, og det er samme hellingen gjennom hele kryperommet.

Terrengtet under hytta var fuktig i overflaten ved befaringen.

(...)

I Byggforsk finnes det ikke datablader med anbefalte byggemåter for denne typen fundamentering som er bygget i 1971.

Eksempelene under er hentet fra første Byggforsk datablad som ble utgitt i 1976.

(...)

På bakgrunn av detaljene i databladet, vurderes byggemåten å være avvikende fra anbefalt byggemåte i 1971.

Fundamentene og ringmuren hytta er ikke satt på frostfri dybde, og terrengtet på østsiden av hytta heller svakt innover mot hytteveggen, som fører til ekstra fukt inn under fundamentene.

G. AS ga et pristilbud den 27.8.20 på kr 172 500 inkl. mva.

Selskapets interne takstmann O. utarbeidet en rapport datert 24.11.20:

Befaring under hytten viser flere mangler ved fundamenter, søyler og bjelkelag.

På flere av er det mellomrom mellom bjelkelaget og fundamentene, og noen har forskjøvet seg slik at det ikke støttest under bjelkelaget.

Fundamentering og oppstøtting av bjelkelaget er blitt utbedret etter byggeår, men det er ukjent når det ble gjort og det fremstår som ufagmessig gjort.

Grunnmuren og deler av fundamenteringen er fra byggeår, og det antas at fundamentene av leca-blokker er blitt satt opp i senere tid for å bidra til oppstøtting av hytten, men flere av disse står ikke frostfritt og grunnen under har seget slik at det har oppstått skjevheter på bjelkelaget til stuen.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 109 688.

Firma S. ble forelagt rapporten fra takstmann O., og skrev i e-post datert 15.12.20:

Det er vanskelig å finne ut hvordan han har kommet frem til sin reparasjonskostnad, og jeg syns utbedringstiltakene han foreslår ikke er tilstrekkelig godt dokumentert til å gjøre en total vurdering.

Firma S. uttalte blant annet i et nytt notat:

Kommentarer forøvrig til tidsbruk og priser i (selskapet) sin kalkyle er at prisene er latterlig lave. Sum arbeid er beregnet til ca 120 timer. Her skal sikring/jekking/graving/forskaling/støping/muring/isolering/avfallshåndtering og materialtransport utføres på knærne og liggende. Jeg stoler på at G. AS har forutsett dette bedre enn (selskapet).

Etter ytterligere korrespondanse mellom partene, fremla selskapet et nytt kostnadsoverslag fra takstmann O. hvor kostnadene var nærmere spesifisert.

Kjøper fremla deretter et nytt pristilbud fra G. AS datert 28.9.21 på kr 415 000 inkl. mva. Her fremgikk også:

1. Fundamentering av bærevegger er av veldig varierende kvalitet og kan ikke anses som utført av fagfolk. Det er brukt både leca og støpt fundament/ringmur. Lecaen som er brukt i lastpunktene er særdeles dårlig. (...)
4. Pga at det er åpent under hytten så trekker sau og andre dyr inn under hytten og det fører til lukt og ødeleggelser.

I e-post datert 1.11.21 opplyste G. AS:

Etter det vi snakket om på befaring så blir hytten stabilisert der den er pr i dag.

I prisen er det ikke medregnet å utbedre skjevheter. Om dette ønskes blir det en sak for seg selv.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det hadde formodningen mot seg at selger ikke var kjent med forholdet. I alle tilfeller var vesentlighetsterskelen oppfylt, bl.a. som en følge av utbedringskostnadenes størrelse. Kjøper anførte at det ikke skulle gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget, ettersom kostnader til å utbedre selve skjevhetene ikke var medtatt i pristilbudet fra G. AS.

Kjøper krevde prisavslag iht. avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 415 000, med fradrag for kostnaden på kr 3 000 for å kle igjen og tette for større dyr. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrente fra 30 dager etter 21.10.20.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Hverken selger eller selgers takstmann hadde kjent til det påreklamerte forholdet, ut over hva som var opplyst ved salget. Selv om utbedringskostnadene var høye forelå det ikke en vesentlig mangel, på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget og hyttas alder. Selskapet viste bl.a. til FinKN 2018-499. Dersom det ble lagt til grunn mangelsansvar, mente selskapet at det måtte gjøres et større fradrag ved utmålingen av et evt. prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2011-194.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet pågående setningsskader ved en fritidsbolig oppført i 1971.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har da ikke funnet det nødvendig å vurdere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder spørsmålet om fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, så bemerker nemnda at det er uenighet mellom partene om hva de

nødvendige utbedringskostnadene er. Men uansett om en her legger kjøper ellers selskapets anslag til grunn, så er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den samlede helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

Fritidsboligen ble oppført i 1971 og var 48 år på salgstidspunktet. Det var opplyst om "enkelte skjevheter i etasjeskille" samt at "gulv i stue er ikke helt plant". I tilstandsrapporten var ikke tilstandsgraden vurdert. Det er uklart for sekretariatet hvorfor takstmannen ikke har vurdert dette i rapporten. Etter sekretariatets vurdering aksepterte kjøper en viss risiko ved kjøpet. Likevel har vi kommet frem til at forventningsavviket i denne saken må betegnes som vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Vi viser bl.a. til at det er mellomrom mellom fundamentene og bjelkelaget på flere steder, slik at understøttingen av hytta er ujevnt og tilfeldig fordelt. Videre er fundamentene satt direkte på skogbunn, noe som var i strid med gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet. I rapporten fra (firma S.) fremgår det at "byggegrunnen under fundamentene som består av fuktige og teleutsatt masser fører til at vegger og gulv kommer ut av opprinnelig stilling, og i verste fall kan konstruksjonen som belaster fundamentene svikte".

Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har for sin vurdering lagt særlig vekt på at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, samt at det foreligger flere mangler ved fundamenter, søyler og bjelkelag under hytten, som må forventes å ha meget lang levetid. Det vises til rapporten til selskapets takstmann, hvor det under teknisk vurdering fremgår:

Befaring under hytten viser flere mangler ved fundamenter, søyler og bjelkelag.

På flere av er det mellomrom mellom bjelkelaget og fundamentene, og noen har forskjøvet seg slik at det ikke støtte under bjelkelaget.

Fundamentering og oppstøtting av bjelkelaget er blitt utbedret etter byggeår, men det er ukjent når det ble gjort og det fremstår som ufagmessig gjort.

Grunnmuren og deler av fundamenteringen er fra byggeår, og det antas at fundamentene av leca- blokker er blitt satt opp i senere tid for å bidra til oppstøtting av hytten, men flere av disse står ikke frostfritt og grunnen under har seget slik at det har oppstått skjevheter på bjelkelaget til stuen.

Disse vurderingene støttes også av fagkyndige vurderinger som er innhentet av kjøper. Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at det fra selskapets side er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 412 000, og nemnda finner det sannsynliggjort at disse kostnadene er nødvendige for å utbedre mangelen, jf. også sekretariatets begrunnelse på dette punktet. Kjøper har for nemnda med styrke anført at det ikke er grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving eller forlenget levetid, og nemnda er enig i dette. Det vises til LB-2008-127734 hvor det fremgår at *"tatt i betraktning at fundamentering og en fylling må forventes å ha en svært lang levetid, finner lagmannsretten at det ved fastsettelsen av prisavslaget ikke er grunnlag for å gjøre noe fradrag for økt levetid og heller ikke for standardheving"*, noe som har overføringsverdi til vår sak. Nemnda legger til grunn at utbedringskostnadene ikke omfatter utgifter til utbedring av skjevheter, jf. e-post av 1.11.21 fra kjøpers fagkyndige.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 412 000. Det tilkjennes også forsinkelsesrenter som krevd, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Hva gjelder utgifter til utarbeidelse av fagkyndige rapporter, legger nemnda til grunn at disse er dekket av boligkjøperforsikringsselskapet, og kostnadene medtas ikke i prisavslaget.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).