

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-171

25.2.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – feil ved annekset/sjøbod – avvisning.

En fritidsbolig i Arendal kommune med tilhørende annekset/sjøbod oppført i 1984/2014/2015 ble solgt "som den er" for kr 8,75 mill., og overtatt av kjøper den 15.8.17. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold vedrørende annekset/sjøboden, herunder både byggetekniske mangler og lovlighetsmangler, i tillegg til feil og mangler knyttet til selve fritidsboligen. Kjøper anførte at det hadde blitt gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om annekset/sjøboden, samt at avvikene ved denne i seg selv utgjorde en vesentlig mangel. Kjøper klaget kun forhold knyttet til annekset inn til Finansklagenemnda. Selskapet bestred at det hadde blitt gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, men erkjente at det samlet sett trolig forelå en vesentlig mangel ved eiendommen. Selskapet anså det imidlertid lite hensiktsmessig å trekke ut en del av saken, og mente at saken måtte ses under ett og løses som helhet. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader kr 900 000, med tillegg av prisavslag/erstatning for verditap, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av en rekke feil/avvik ved annekset/sjøbod, herunder bl.a. manglende byggesøknad, feil ved fundamentering, drenering, tak, kledning, maling, laminat, el-anlegg, rørarbeider, mv.

Den aktuelle saken gjelder en fritidsbolig i Arendal kommune oppført i 1984. Klagen gjelder kun annekset/sjøboden, som ble oppført i 1984 og tilbygget i 2014/2015.

Partene er uenige om bygningen ble solgt som et annekset/hytte eller som et naust/sjøbod/båthus.

I forkant av salget befarte kjøper boligen gjennom en felles venn av selger. Kjøper har forklart at selger uttrykte at: *"Her kan barna leve for seg selv og kose seg om sommeren. Det er jo laget som en komplett hytte"*. Ifølge kjøper ble det også snakket om at bygningen ble brukt til fester og overnatting. Kjøper forklarte også at en av arvingene hadde vurdert å fradele hytta for å beholde den som feriebolig, men at arvingen hadde frafalt dette. Selger fremviste også en plankebit fra 1987.

I et av dokumentene som ble fremlagt ved kjøpet sto det bl.a. at:

Hvis båthuset blir skilt ut som en egen eiendom overføres de nødvendige forpliktelser etter denne avtalen fra (..) til den nye eiendommen. (..) skal ikke berøres negativt av fremtidig alternativ utnyttelse av båthuset / eventuell deling av (..)

Hvis G.S's søster (...) blir eier/ bruker av sjøboden skal det inngås en personlig avtale mellom henne og (..) som gir henne rett til opphold og å ha "stol og bord" i det sydøstre hjørnet av (..)s bryggeareal mot at (..) får låne heisekranen.

Videre ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema fremlagt for kjøper. I salgsprospektet fremgikk det bl.a.:

INNHold

(...) Sjøbod, gr.fl. 55 m2, byggeår 1984, samt oppgradert i senere tid. Sjøboden er innredet for sommerbruk, med tilliggende lagerrom. Det er innlagt sommervann og strøm. Eier av bnr. (...) har rett til å legge vann og strøm fra denne sjøboden og frem til sin brygge mot å dekke alle kostnader samt betale for fremtidig forbruk.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

EGNE PREMISSE

(...) Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg (...) Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert (...)

(...)

KONKLUSJON

Bolig med tilhørende garasje og båtbu beliggende på en solrik tomt med utsikt. Utvendig har boligen vanlig elde mht. alder og her må en holde dreneringen under oppsikt pga. fukt i kjelleren. Innvendig er det i første omgang gulv på vaskerom og bad i 2. etasje. Øvrige bygninger som garasje og sjøbu har vanlig elde. Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

(...)

ØVRIGE BYGNINGER

(...) **SJØBU:**

Grunnflate 55 m2, byggeår 1984+2014/15.

Grunnmur: Mur er i Leca og gulv er i betong. TG: 1

Yttervegger: Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde. TG: 1

Takkonstruksjon: Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen pga. den er kledd inne.

Taktekking: Taket er tekket med betongtakstein og undertak består av bord. TG: 1

Bygningen er innredet og isolert. Sommervann lagt inn sammen med strøm. WC rom vest skal ferdigstilles innvendig og ny dør skal monteres på vegg øst. Bygningen har vanlig elde mht. alder.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid fritidsboligen siden oppføringen i 1984.

Kjøper har forklart følgende om annekset:

Annekset er i en og en halv etasje, som på visningen var innredet med oppholdsrom. Annekset ble fremvist og senere overtatt ferdig møblert. I første etasje er det stue med peisovn, sofaavdeling og spisebord. Ildstedet har pipeløp over tak.

I samme etasje er det eget kjøkken med innlagt vann og vask med avløp.

På baksiden av bygget er det oppført et eget tilbygg fra 2014/15 med egen inngang. I tilbygget er det i tillegg til lagerplass montert egen biotoalett. Dette rommet var ikke ferdigstilt på overtakelsen, så selger påtok seg dette. Vanninntaket til annekset går fra hovedhuset til utsiden av tilbygget, hvor det også er ført inn vann til innvendig kjøkkenvask.

I loftsetasjen er det skråtak uten full ståhøyde, innredet med soveplasser. På visningen var loftsetasjen innredet med madrasser, puter og dyner, som fulgte med salget og fremkommer på fotografiet nedenfor.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 8,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.7.17, og overtatt av kjøper den 15.8.17.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper diverse mangler både ved hovedbygget og annekset/sjøboden. Kjøper har oppsummert manglene ved annekset/sjøboden slik:

1. Bygningen er ikke godkjent til den bruken den er markedsført. Bygningen ligger så nær sjøen at det må søkes om dispensasjon. Dette innrømmes av selger, men selger avviser at man kunne ha forventning om det.
2. Tilbygget på annekset er aldri søkt eller godkjent i kommunen. Denne søknaden må det også søkes dispensasjon for. Selger innrømmer at tilbygget aldri er søkt.
3. Det er aldri søkt eller godkjent tilkobling til vann, slik det er opplyst i boligsalgsrapporten. Blir det godkjent vil det påløpe vannavgift. Vannet til sjøbua var koblet utenom vannmåler.
4. Avløpsløsningen til annekset er aldri søkt eller godkjent. Det er avdekket at avløpet går rett til grunnen og det er derfor gitt pålegg om endring.
5. Det er aldri søkt eller godkjent med ildsted i bygningen. Blir det godkjent vil det påløpe feieravgift.
6. Bygningen er ikke tilstrekkelig fundamentert til grunnen. Det er brukt stålstenger som er boret ned i fjellet. Videre er massene under gulv og fundament mangelfulle.
7. Bygningen er ikke drenert. På regnfulle dager kommer det vann inn i bygningen. Det er konstatert vann i sålen/under belegget, og sålen er delvis undergravd. (...) har fått opplyst fra naboer i området at selger var kjent med vann i sålen, og har vist frem problemstillingen for en nabo. Videre er det funnet borehull fra innsiden som tyder på at tidligere eier har hatt problemer med vanninntrengning. Her har selger tilbakeholdt informasjon. Vannet skyldes både vanninnsig fra området og at avløp fra bua er lagt under gulvet. Det må lages ny drenering rundt annekset. Dette medfører sprengning i fjell.
8. Takkonstruksjonen er ikke fagmessig oppsatt. Taksperer er feilkonstruert slik at konstruksjonen er i bevegelse. Dette har gitt seg utslag i at dør subber i panelbordet. Videre er ikke sammenkoblingen mellom annekset og tilbygget utført fagmessig. Videre er det vannlekkasje rundt pipa, som må utbedres med nytt beslag. Merkene etter vannlekkasjene var overmalt på visning.
9. Det er brukt ufagmessig diffusjonssperre i det nylagte taket over loftsoverrommet. Det er brukt pakkematerialer fra Monter. Himlingen må rives og settes opp på nytt.
10. Kledning mot øst var nylig skiftet, men var mangelfullt utført, så det dannes sprekker når treverket tørket.
11. Malingen i tilbygget er utført uten kvistlakk.
12. Det er lagt nytt laminat på gulv på hems/soverom. Denne ligger i spenn mot yttervegg.
13. Elektroinstallasjonen i sjøbua er farlig og ikke fagmessig utført. Tilførselen er mangelfull, sikringsskap er feil montert, vitale komponenter i sikringsholderen er byttet ut og det er satt inn for store sikringer, samt at jordledningene var klippet bort i kontaktene.
14. Rørleggerarbeidene er ikke fagmessig eller lovlig utført. Vannledningen ligger i bølger fra hovedhuset til annekset, slik at det ikke er mulig å drenere ledningen før vinteren. Vannledningen må legges på nytt, dersom dette godkjennes.
15. Avløpet er lagt under sålen til bygningen og bidrar dermed til komplikasjoner med avrenning og drenering, samt at forurenset vann trekker inn i betongplaten som danner gulv i annekset. Det registreres urinlukt på ettersommeren, som antas å skyldes avrenning fra snurredoen uten noen form for rensing eller drenering. Ved godkjenning fra kommunen, må det etableres et avløpssystem med pumpe parallelt med vannledningen opp til hovedhuset.

Det ble utarbeidet en rapport av takstmann G. den 12.3.21. Kjøper har opplyst at samlede utbedringskostnader for de forholdene som kunne utbedres ved annekset/sjøboden, inkl. søknadsrunde hos kommunen, utgjorde ca. kr 900 000 inkl. mva.

Det ble forsøkt å rydde opp i godkjenningen av vann- og avløpsforholdene på eiendommen. Teknisk avdeling hos kommunen varslet pålegg om å skifte ut og bygge om vannmålerinstallasjonen, samt å tilkoble offentlig avløp eller fjerne innvendige sanitærinstallasjoner på nauset. I forbindelse med den videre søknadsprosessen stilte byggesaksavdelingen spørsmål ved om det forelå brukstillatelse. Kommunen opplyste at bygget var godkjent som "båtbu", og ikke anneks. Kommunen fastholdt at det måtte søkes om bruksendring.

Kjøper inviterte selskapet til å overta dialogen med kommunen for å få godkjent annekset/sjøboden, vannkoblingen til annekset/sjøboden og tilbygget til annekset/sjøboden. Selskapet avviste tilbudet. Kjøper har forklart at: *"Kommunen har pt. ikke tatt stilling til søknaden, men foreløpige signaler tyder på at man ikke vil få godkjenning"*.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra takstingeniør S., en uttalelse fra blikkenslager K., en EL-kontroll fra firma T.E. AS, en uttalelse inkl. pristilbud fra rørlegger J. AS, en uttalelse fra rørleggerforretning S., og en revidert rapport fra takstmann T. Videre har kjøper lagt frem bilder av at det var benyttet emballasjeplast som dampsperre.

Kjøper klaget inn den delen av saken som gjaldt annekset/sjøboden til Finansklagenemnda.

Selskapet viste bl.a. til at "annekset" gjennomgående var markedsført som "sjøbod" eller "båtbu", ikke som anneks, og at det i taksten ble opplyst om at bygningen var preget av "vanlig elde".

Videre forklarte selskapet at:

Før inngivelse av bud og før overtagelse var kjøper mange ganger på eiendommen for visninger og befaringer. Han hadde også med seg fagmann. Selgerne fortalte og redegjorde så godt de kunne om eiendommen, hvorpå kjøper gjorde klart opptil flere ganger at han hadde planer om store endringer og arbeider (...) Selger har på sine mange befaringer og visninger med kjøper sagt at selgers avdøde mann har gjort arbeider på eiendommen. Selgerne oppfattet de mange samtaler med kjøper som hyggelige og ærlige, og er overrasket og ikke minst lei seg over hvordan det nå blir fremstilt. De har gitt opplysninger etter beste evne.

Kjøper har bestridt at eiendommen ble befart med fagmann før kjøpet.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det foreligger rettsmangler, og at annekset ble fremvist og presentert som en fullverdig hytte. Det ble ikke opplyst om at bygningen ikke var godkjent slik den var markedsført, og den tekniske tilstanden var satt til TG 1. Det var påvist en rekke ufagmessigheter som selger måtte ha vært kjent med, men selger hadde likevel ikke opplyst om disse forholdene. Tvert imot var det krysset av for manglende kjennskap til at arbeider er utført av ufaglærte. Det var ikke grunnlag for å avvise saken fra nemndsbehandling, og kjøper foreslo at saken evt. kunne begrenses ved at byggtekniske mangler ved bygningen ikke ble behandlet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene og fagkyndigkostnadene, stipulert til i overkant av kr 900 000, jf. avhl. § 4-12. Det ble også krevd prisavslag eller erstatning etter hhv. avhl. §§ 4-12 og 4-14 for verditap, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har bestridt at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men har sagt seg enige i at det totalt sett foreligger et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har derfor tilbudt et samlet prisavslag. Selskapet har påpekt at det ikke var et anneks som ble solgt, men et naust/sjøbod/båthus. Eiendommen er av eldre dato og bærer preg av elde og slitasje. Dette var tydelig gjennom salgsprospektet og ved selvsyn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og at vilkårene for å avvise klagen var til stede, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet flere forhold ved en fritidsbolig med tilhørende anneks/sjøbod. Kjøper har presisert at klagen til nemnda er begrenset til å gjelde spørsmålet om *"ansvar for at annekset ikke kan benyttes til den bruken som er markedsført og at tilbygget ikke er godkjent"*.

Nemnda har kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig saksbehandling, og at saken må avvises.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises fra nemndsbehandling dersom *"saken ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Denne avvisningsregelen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. I forarbeidene til loven er det i Prop. 32 L (2015-16) under punkt 10.6.1.3 forutsatt at avvisningsregelen kan benyttes *"der klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevisspørsmål"*.

Nemndas behandlingsform er utelukkende skriftlig. Nemnda kan verken foreta befaring eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares ved middelbar bevisførsel, og dette gjelder også ved slik tilskjæring av saken som er foretatt ved klagen til nemnda. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det er uenighet om hva som ble opplyst i forbindelse med salget, noe som kan ha betydning for hvilke forventninger kjøper berettiget kunne ha til kjøpsgjenstanden. Som fremholdt av sekretariatet, er det uenighet mellom partene om det omstridte bygget ved vannkanten ble solgt som et anneks/fullverdig hytte eller som et naust/sjøbod/båthus. Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevisspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

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