

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-422

9.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Ulovlig oppført annekset til fritidsbolig – konstruksjonsfeil – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-19.

En fritidsbolig i Ringsaker kommune oppført i 1965/1996 med tilhørende annekset/uthus ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill., og overtatt av kjøper den 2.11.18. Ved salget ble det opplyst at annekset/uthuset ble oppført i 2004, og at det besto av et fullisolert soverom og en uisolert vedbod. I tilstandsrapporten ble annekset/uthuset gitt TG 1, og det ble ikke gitt noen spesielle merknader til bygningen utover at noe skjevheter var påvist. I mai 2021 kontaktet kjøper kommunen for å høre hva som skulle til av underlag, tillatelser etc. dersom man skulle gjøre noe med annekset/uthuset. Kommunen informerte om at bygningen trolig var ulovlig oppført. Kommunen ga uttrykk for at de ikke ville følge opp en eventuell ulovlighet, men oppfordret kjøper til å få en fagperson til å "sjekke om bygget var solid og ikke ville knele under vekten av snø" før de førte det inn i sine arkiver og kart. En tidligere eiers sønn opplyste i mai at bygningen ble tatt i bruk i 1980. I forbindelse med nærmere undersøkelser i august reagerte kjøper på at bygningen var mangelfullt og ufagmessig oppført, og det ble reklamert overfor selskapet den 27.9.21. Kjøper viste bl.a. til at det kunne forventes at bygningen var oppført i tråd med byggtekniske forskrifter og god byggeskikk. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at reklamasjonen ble fremsatt for sent, samt at bygningen ble solgt som et uthus og var utført i tråd med gjeldende forskrifter. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 192 500, inkludert takstutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil og manglende godkjenning av annekset/uthus, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en fritidsbolig/hytte i Ringsaker kommune oppført i 1965/1996 med tilhørende annekset/uthus.

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

trivelig hytte med annes.

(...)

KORT OM EIENDOMMEN

Hytte med annes beliggende i populære omgivelser i etablert hytteområde (...). Eiendommen har helårsvei, strøm og offentlig vann og avløp.

(...)

INNHold

Hytta inneholder stue/spisestue med kjøkken i åpen løsning, vindfang, gang, 3 soverom og bad/wc. Åpen terrasse ved inngang. Annekset inneholder bod og gjesterom. Overbygget inngangsparti.

(...)

STANDARD

(...) Anneks er innredet med et soverom som har parkett på gulv. Trehvit panel på vegger og tak. Innlagt strøm i dette rommet. I tillegg en uisolert vedbod (...)

(...)

BYGGEMÅTE

Hytta er oppført i 1965, påbygd i 1996. (...) Uthus/ anneks oppført 2004. Bruttoareal 22 kvm. Fundamentert på ringmur av leca. Vegger er utvendig kledd med stående tømmermannspanel som er noe malingsslitt. Mønet takkonstruksjon av fabrikerte takstoler. Sutaksplater som undertak. Takstein på tak utvendig. Overbygd inngangsparti.

(...)

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest fra kommunen den 22.11.2011

I tilstandsrapporten ble annekset/uthusets tekniske verdi satt til kr 255 000 etter et fradrag på kr 60 000 (ca. 19 %). Det ble videre opplyst at annekset var oppført i 2004, og inneholdt bod og fullisolert gjesterom. Arealet ble angitt å være 21 m² (BRA) og 10 m² (P-rom). Fra tilstandsrapporten hitsettes:

BYGNING GENERELT - UTHUS/ANNEKS

Beskrivelse:

Uthus/ anneks oppført i trekonstruksjoner. Fundamentert på ringmur av leca. Vegger er utvendig kledd med stående tømmermannspanel som er noe malingsslitt. Mønet takkonstruksjon av fabrikerte takstoler. Sutaksplater som undertak. Takstein på tak utvendig. Renner, beslag og nedløp i metall. Overbygd inngangsparti. Innredet med et soverom som har parkett på gulv. Trehvit panel på vegger og tak. Innlagt strøm i dette rommet. I tillegg en uisolert vedbod Malte heltredører i front. Noe slitte overflater på disse.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen spesielle merknader , men noe skjevheter er påvist

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte hytta i 2008. Selger svarte bl.a. "nei" på spørsmål om kjennskap til endringer fra godkjente byggetegninger.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,2 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 26. og 28.10.18, og overtatt av kjøper den 2.11.18.

I mai 2021 henvendte kjøper seg til kommunen for å høre hva av underlag, tillatelser, etc. som skulle til dersom man skulle gjøre noe med annekset/uthuset. Kjøper ble da gjort oppmerksom på at bygget trolig var ulovlig oppført. Kommunen ga uttrykk for at de ikke ville følge opp en eventuell ulovlighet, men oppfordret kjøper til å "sjekke om bygget var solid og ikke ville knele under vekten av snø" før de førte det inn i sine arkiver og kart.

Kommunen krevde en uttalelse fra en fagperson, og kjøper kontaktet derfor sin prosessfullmektig, som var utdannet tømmer, bygningsingeniør og takstmann. Kjøper har forklart at det ble gjort undersøkelser frem til august, og at det var i august at de påreklamerte forholdene ble oppdaget.

Reklamasjonen ble fremsatt den 27.9.21. I reklamasjonsbrevet fremgikk bl.a. at "dersom en bygning skal kunne kalles ett anneks, så må den være vindtett, isolert, kondenslett og på andre måter være oppført på samme måte som bygningen den er et anneks til, med tillegg av at det naturligvis må følge gjeldende forskrifter på det tidspunkt det ble oppført, dersom det er et annet enn for hovedhuset". Det ble pekt på at bygningen ble markedsført som et anneks, og at

bygningen derfor var omfattet av strenge krav til tekniske kvaliteter, herunder lufting av utvendig kledning, vindetting av utvendig fasade inkludert klemte skjøter rundt vinduer og dører, minimum 15 cm isolasjon i yttervegger, innvendig diffusjonstetting etc. Kjøper bemerket følgende:

Bygningen er neppe oppført av fagfolk, da for eksempel stenderavstand varierer kraftig og sjelden er de korrekte 60cm c/c. Det er også brukt en blanding av nye og svært gamle materialer uten at dette anføres som et bevis på manglende kvaliteter, snarere underbygger at det ikke er oppført av tømrere med fagbrev. (to beskrivende bilder er limt inn i vedlegg 4, flere kan selvsagt ettersendes)

Mer alvorlig er selve konstruksjonen:

Gulvene er bygget helt uten tettesjikt mot kondens fra grunnen og helt uten lufting, bjelkelagets tykkelse tillater også kun minimumsisolasjon.

Veggene er oppført som beskrevet tidligere: med blandingsmaterialer og svært ulik avstand mellom stendere. De ser ut til å være vind-tettet med asfalt impregnerte trefiberplater som samtidig gir stivhet, men ingenting tyder på vindtetting rundt vindu og dør. Heller ikke diffusjon sjikt på innsiden er konstatert.

Himling er isolert med 10-15 cm mineralull uten diffusjonstetting på undersiden eller vindtetting på oversiden. Isolasjonen er også klemmt ut i raftet og tetter dermed effektiv en lufting av "loftet".

Soverommet i bygget, og det rommet som trolig gav opphav til betegnelsen anneks hos selger, har også for lav himlingshøyde for rom for varig opphold, målt til 1,97 meter. Himlingshøyden er også lavere enn bygningene den hevdes å være anneks til; målt til 2,27 meter. Det er også interessant å merke seg at den nyere delen av hoved hytta er takhøyden målt til 2,39 meter.

Vedlagt reklamasjonsbrevet var bilder av gulv- og veggkonstruksjonene, samt en e-post fra sønn av hyttas første eier, som for øvrig var utdannet takstmann. E-posten hitsettes:

Jeg har ikke funnet noen tegninger/byggesøknader på hytta. Disse ble trolig kastet da vi ryddet opp i huset til mor og far.

Men, jeg er sikker på at alt er i orden med den formelle godkjenning/tillatelser til anneks og påbygg. De endringer som ble gjort både på hytta og boliger forøvrig tegnet far selv på milimeterpapir og jeg skrev under som ansvarlig søker/ansvarlig utførende.

Jeg ser på eiendomsverdi at følgende er opplyst.

Hytta:

Tatt i bruk 01.01.1980 Som trolig betyr at den er godkjent tidligere men ajourført i registeret sener.

Tilbygg:

Tatt i bruk 01.11.1994 Et soverom ble omgjort til bad/wc etter at det ble lagt frem vann og avløp i forbindelse med OL-94. Tilbygget oppført for å erstatte det ene soverommet som ble borte.

Anneks

Tatt i bruk 01.01.1980 Anneks ble bygget ved at uthuset ble ombygget. Oppgitt areal i eiendomsverdi stemmer overens med det du oppgir på Finn annonsen. Byggeår er oppgitt til 2004 i ditt prospekt. Det er vel her kommunen ikke har dokumentasjon som kan skyldes:

Tegninger/byggesak er borte.

Eier av hytta fikk godkjenning til ombygging uten søknad.

Eier av hytta antok at godkjenning ikke var nødvendig for omgjøring.

Har mail fra tidenes morgen og ikke funnet noe som tyder på kommunikasjon med byggesak i kommunen. Men jeg vet at far likte å reise på offentlige kontorer selv for å få ting gjort der og da.

Selskapet viste i brev av 6.10.21 til at kjøper var i kontakt med første eiers sønn allerede i mai, og siden undersøkelser vedrørende anneks allerede ble igangsatt da, antok selskapet at reklamasjonen ble fremsatt for sent.

Selskapet har innhentet et notat fra siv.ing H., som kommenterte hvilke tekniske krav et annekst måtte oppfylle. H. viste til at hytta ble bygget i 1980 og at byggeforskriften av 1969 måtte legges til grunn ved fastsetting av myndighetskrav. I notatet fremgikk det bl.a.:

OPPSUMMERING/KONKLUSJON

Det er bare avvik/fravik fra tekniske krav gitt i tekniske forskrifter som er behandlet i foreliggende notat. Påstand om manglende kvalitet på håndverksmessige arbeider er ikke vurdert da dette er forhold som vil være styrt av privatretteslige avtaler og kontrakter mellom partene. Myndighetskrav som gjaldt på tidspunktet bygningen ble oppført med hensyn til varmeisolering, tetthet og romhøyde er ivaretatt. Dette begrunnes med at det ikke ble stilt myndighetskrav på de berørte fagområdene i eldre byggeforskrift.

Påståtte mangler i forhold til myndighetskrav antas fremsatt med feil forståelse av rettsvirkning av plan- og bygningslov med tilhørende byggeforskrifter.

Kjøper har imøtegått vurderingen fra H., og bl.a. påpekt at byggeår for annekset var 2004, og at forholdene utgjorde avvik fra normal god byggeskikk.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstmann J. som anslo nødvendige utbedringskostnader til kr 180 000. Faktura på kr 12 500 inkl. mva. for rapporten ble fremlagt.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble særlig vist til at byggetekniske krav ikke var avgjørende for kjøpers forventninger til bygningen; det avgjørende var opplysningene som ble gitt ved salget. Bygningen ble markedsført som et annekst fra 2004, og da var kjøpers forventninger deretter. Uansett var bygningen oppført i strid med gjeldende normer for god byggeskikk. Dersom bygningen faktisk ble solgt som et uthus, slik selskapet hevdet, så ble den solgt med et ulovlig soverom. Reklamasjonen ble inngitt rettidig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd tilsvarende kostnadene ved å oppgradere bygningen til forventbar standard, totalt kr 180 000, samt for takseringskostnader på kr 12 500 inkl. mva.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, samt at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble særlig vist til at reklamasjonen ble fremsatt 4 måneder etter at kjøper igangsatte undersøkelser, samt til at bygningen ble solgt som et uthus. Det ble ikke stilt samme krav til uthus som til annekst, og bygningen var i forventbar stand. Kjøper hadde ikke lidt noe tap når det ikke var noe feil med uthuset. Selskapet anførte at det ikke var dokumentert at isolasjonen var mangelfull, samt at det ved en eventuell utmåling måtte gjøres et betydelig standardhevingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet kom til at reklamasjonen i all hovedsak ble fremmet rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2022-126, hvor nemnda uttalte at ved ulovlighetsmangler måtte kjøper *"tilkjennes noe tid til å områ seg og undersøke forholdene før reklamasjonsfristen startet å løpe"*. Sekretariatet konkluderte videre med at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at det var gitt uriktige opplysninger ved salget, at det ble opplyst at bygningen var i god stand, og at kostnadene var betydelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen må anses rettidig, jf. avhl. § 4-19. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet har videre kommet til at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 annet punktum grunnet vesentlig forventningsavvik for annekset. Nemnda er også enig i dette.

Annekset var ulovlig oppført, manglet fullisolert soverom og hadde ufagmessige løsninger. Kjøpers forventning var opplysningene om et anneks oppført i 2004 uten negative anmerkninger, angitt til TG 1 og teknisk verdi på kr 255 000.

Derimot finner nemnda at det under utmålingen av prisavslaget må gjøres et visst fradrag for den standardheving som kjøpers utbedring på kr 180 000 vil innebære. Også hensyntatt takstutgiftene til kr 12 500 finner nemnda at samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 skjønnsmessig kan settes til kr 125 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).