

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-43

19.1.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – nyere bolig – avvik fra TEK 10 – utmåling av prisavslag – avvisning? – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig i Hamar oppført i 2015/16 ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.17. Boligen ble markedsført som en flott og moderne enebolig med god standard. Ved salget ble det opplyst at store deler av arbeidene ved oppføringen av boligen var foretatt av selgers eget firma. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold ved boligen, og klaget saken inn for Finansklagenemnda. Selskapet erkjente i den forbindelse at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, og utbetalte et prisavslag på kr 190 000 til kjøper. Kjøper har senere reklamert over flere nye forhold, herunder flere avvik fra TEK 10 og bruk av ufaglært arbeidskraft. Selskapet har erkjent at det foreligger mangelsansvar for deler av kjøpers krav, mens øvrige forhold er bestridt. Selskapet har bestridt at det foreligger opplysningssvikt knyttet til ufaglært arbeid på boligen, og vist til at det ble opplyst at drenering var utført av faglærte og ufaglærte. Selskapet har også anført at flere av de påberopte avvikene ikke var tilstrekkelig dokumentert. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 981 152, krav om erstatning ca. kr 100 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Hamar oppført i 2015/2016.

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

Flott, moderne enebolig med god standard. Enestående utsikt!

I tilstandsrapporten fremgikk følgende under "*Konklusjon tilstand*":

Tilstanden på boligen og eiendommen generelt er normalt god. Enebolig oppført med 2 etasjer, med en god planløsning, oppført og fremstår med en normalt god håndverksmessig utførelse.

Pen bolig og eiendom, og fremstår med en normalt god håndverksmessig utførelse og standard. Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr. Normal standard på konstruksjoner, utvendig panel og takteking. Tilstanden på dobbelgarasje er normalt god, i relasjon til bruken.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst å ha eid og bebodd boligen siden den ble oppført i 2016. Det fremgikk videre av egenerklæringsskjemaet at store deler av arbeidene med oppføring av boligen var foretatt av selgers eget firma.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for at arbeid med drenering/fuktsikring var utført av "*faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste*". Under firmanavn opplyste selger eget navn og navnet på et rørleggerfirma.

I tilstandsrapporten ble drenering gitt TG 1.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.17, og overtatt av kjøper den 1.6.17.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere avvik ved boligen, bl.a. feil ved bærende søyler til terrasse, innvendige veggoverflater, ventilasjonsanlegget, dørterskler, varmtvannstilførsel, markisolasjon på garasje, og isolering/tetting.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda. Sekretariatet kom i vurdering av 3.6.20 til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. som en følge av feil ved ventilasjonsanlegget, og markisolasjon ved garasje, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 190 000, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet konkluderte med at det var reklamert sent hva gjaldt bærende søyler til terrasse, jf. avhl. § 4-19.

Selskapet valgte å følge sekretariatets vurdering, og bekreftet at det ville bli utbetalt prisavslag iht. vurderingen.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper reklamert på flere nye mangelsforhold, herunder uisolerte søylepunkter, fuktsikring av grunnmur, perforert dampsperre, uisolert undergulf, isolasjonstykkelse, takstein, takrenner, jordkabel og ufaglært arbeid.

Kjøper har vist til rapporter fra takstmann V. datert 6.11.19 og 9.12.20.

Selskapet har innhentet rapport fra takstfirma Ø. av 16.12.19, og et notat fra selskapets takstmann B. av 16.4.21.

De enkelte forholdene vil i det følgende bli behandlet enkeltvis.

Varmtvannsrør på bad.

Kjøper reklamerte over varmtvannsrør på bad, og anførte at rørene ikke var lagt iht. forskrift.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra en rørlegger hos Rørleggernes fagforening av 13.7.20, og fra uttalelsen hitsettes:

Jeg er rørlegger med 24 års erfaring og kan bekrefte at løsningen som er valgt ikke er fagmessig forsvarlig og et direkte brudd på gjeldende regler og forskrifter. Dersom vannledning må legges i yttervegg, skal det fores/lektes ut for føring inne i varm sone. (Ref: Våtromsnormen, Rørhåndboka, Normalreglementet for sanitæranlegg.)

Takstmann B. og takstfirma Ø. la til grunn at det dreide seg om et ubetydelig varmetap, og at det ikke ville være behov for utbedring.

Selskapet har også fremlagt følgende uttalelse fra firma W. av 25.3.21:

Nedstøpt varmtvannsledning:

1. Nedstøpt varmtvannsledning er en godkjent, praktisk og tradisjonell måte å legge rør på. Røret er lagt i varerør som en lekkasjesikker løsning mellom fordelerskap og tappested. Valgt løsning gjør at røret er utskiftsbart. Ideelt sett og ihht TEK 17 kunne røret været isolert, men her er kost nytte situasjonen vurdert. Isolasjon av nedstøpte korte rørlengder fordyrer installasjonen og har knapt noen funksjon. Røret har en slik lengde at varmetap i røret ved tapping har et effekttap som knapt kan måles. Når røret ikke er i bruk vil det varme vannet i røret gradvis tilpasse seg omgivelsestemperaturen. Slik vil det være om røret er isolert eller ikke. Vi kan ikke se at det finnes reklamasjonsgrunn for denne installasjonen.

Terskler ikke tilpasset balansert ventilasjon.

Kjøpers takstmann har vurdert utbedringskostnadene til kr 5 000, og selskapets takstmann har vurdert kostnadene til kr 4 250. Takstmann B. la til grunn i sitt notat at det burde være luftespalte i karm eller flat terskel på innerdører med balansert ventilasjon.

Søylepunkter ikke isolert.

Fra takstmann V. sin rapport fra desember 2020 hitsettes:

Bevegelse i fundament indikerer at det ikke er lagt tilstrekkelig markisolasjon. Oppfyller ikke TEK10, § 10-2.
Tiltak: Det må etableres tilstrekkelig frostsikring av bærestolpene.

Kjøper påpekte at selskapet hadde beregnet utbedringskostnadene feil knyttet til dette punktet. Kjøper viste til at de etter overtakelsen hadde etablert en vinterhage under terrassen, og at denne måtte rives for å utbedre forholdet. Kjøper viste til at kravet var delvis sammenfallende med punktet om fuktsikring av grunnmur.

Fuktsikring av grunnmur.

Kjøper har reklamert på avvik ved fuktsikringen, og fra takstmann V. sin rapport hitsettes:

Nedre kant av grunnmurplasten er ikke montert iht. monteringsanvisningen på Platon grunnmurplast. Det er ikke brukt separasjonsduk rundt omfylling av drenerør, ref. eier.

(...)

Grunnmurplast er ikke lagt frem til hjørne mot langvegg. Langveggen har ikke fuktsikring/grunnmurplast.

(...)

Isolasjon av mur er ikke pusset. Mus har gnagd på isolasjonen

Takstmann V. estimerte utbedringskostnadene til kr 320 740, inkludert kostnader til oppgraving og korrigering av fuktsikring, riving platting/terrasse, utbedring av søylepunkter, og de- og remontering av innglasset vinterhage.

Takstmann B. la til grunn at det kunne være riktig at det var enkelte avvik ved fuktsikring, puss, drenering etc. som beskrevet av takstmann V., men at det var uklart hvor stort omfanget faktisk var. Videre mente takstmann B. at kostnadsestimatet fra V. var for høyt, og vurderte det slik at normalpris for denne type arbeid ville være ca. kr 220 000 til kr 240 000.

Selskapet har fremlagt kommentar av 2.8.21 fra ingeniør som omhandlet boligens dreneringsløsning.

Perforert dampsperre.

Fra takstmann V. sin rapport hitsettes:

Perforert dampsperre i tak langs langvegger (...)

Dampsperre skal ikke spikres eller skrus i uten at det er spikerslag bak. Perforering svekker dampsperras funksjon. Tiltak: Utbedring av byggefeilen må utføres.

Takstmann B. la til grunn at perforert dampsperre var uheldig ved trykktesting av boligen, og at utbedring burde utføres som vurdert av V.

Isolasjonstykkelse på loft.

Fra takstmann V. sin rapport hitsettes:

Isolasjonstykkelse på loft er 30 cm, mot prosjektert 40 cm, ca. 80 m² (...)

For å tilfredsstille § 14-3 skal det brukes 40 cm isolasjon i flat himling.

Tiltak: Tilleggsisolasjon.

Takstmann B. viste til at boligen, i henhold til beregninger som var foretatt, tilfredsstilte gjeldende krav til energieffektivitet. Fra notatet hitsettes:

Det er opplyst i TSR 2. å være prosjektert med 40 cm isolasjon på loft, men isolert med 30 cm. Det er sannsynlig at opplysningene i TSR 2. er riktige. Det er imidlertid foretatt energivurderinger – jfr. rapport vedr. kontroll og dokumentasjon av bygningens energieffektivitet i henhold til TEK 10. Rapporten konkluderer med

at kravet til energieffektivitet er tilfredsstillt. I henhold til de beregninger som er gjort vedr. energieffektivitet, tilfredsstiller boligen gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Takstein.

Fra takstmann V. sin rapport hitsettes:

All takstein som er kappet skal limes og skrus/spikres. Ved gradrenner bør overhengen på steinen ikke være mer enn 10 mm. Ref. Monteringsanvisning for betongtakstein. Det skal benyttes halvstein etter behov for å unngå små stein og all stein må ha stabil understøttelse.

Tiltak: Stein i gradrenner må legges om.

Takstmann B. har vurdert utbedringskostnadene til kr 12 028.

Takrenner.

Fra takstmann V. sin rapport hitsettes:

Takrenner på hver side av vinkelutbygget ved hovedinngangen har sterkt motfall (4 - 5 cm/meter). Innvendig hjørne på takrenner har rennekrok bare på den ene siden.

Takrenner skal ha fall mot nedløpsrør. Innvendig hjørne må monteres med rennekrok på begge sider for å få stabilitet i rennedelen. Tiltak: Utbedring/utskifting av rennedeler

Takstmann B. var enig i vurderingen fra V.

Jordkabel.

Fra takstmann V. sin rapport hitsettes:

Kabelen ligger rett under grusen. Slik kabel anbefales lagt på ca. 40 cms dyp, eller den må være ekstra beskyttet mot mekanisk påvirkning. Tiltak: Omlegging av kabel.

Takstmann B. bemerket at det trolig var riktig at kabelen skulle ha ligget dypere, men fant forholdet vanskelig å vurdere ut fra opplysningene i rapporten fra V.

Ufaglært arbeid.

Kjøper har anført at boligen delvis måtte ha vært oppført ved ufaglært arbeidskraft. Takstmann V. har vurdert reduksjon i markedsverdi mellom kr 400 000 til kr 500 000 som en følge av opplysninger om arbeider utført av ufaglært personell. Fra rapporten hitsettes:

Opplysninger om at arbeider er utført av ufaglært personell ansees å påvirke markedsverdi ved fremtidig salg. I dette tilfelle er slike arbeider utført i stor utstrekning, og påvirkningen på markedsverdien er tilsvarende stor. Reduksjon i markedsverdi stipuleres til 8 - 10%. Dagens markedsverdi, indeksert utfra kjøp 6.4.2017 (kr. 4100000) er kr. 4.800.000, redusert til kr. 4.3- 4.4 mill.

Selskapet har bestridd at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om ufaglært arbeid. Selskapet har forklart følgende:

Hva gjelder anførsel om uriktig opplysning vedrørende arbeidene som er foretatt ved oppføringen, vises det til at selger er utdannet byggingeniør, og stod ansvarlig for oppføringen. Selger har i hovedsak benyttet seg av faglært kompetanse ved bygging, både hva gjelder VVS, energiltak/isolering, elektriske arbeider og tømmerarbeider. Sistnevnte bekreftes ved innsendte diplom (bilag 22).

At utførende arbeidskraft ikke er norsk, er ikke samsvarende med at arbeidene er gjort ufaglært. Det er viden normalt at det innhentes utenlandsk arbeidskraft ved oppføring av boliger i Norge. Dette i seg selv medfører verken at boligen er oppført ufaglært, ei heller at det foreligger grunnlag for verdiminus.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler ved boligen som en følge at det er avdekket en rekke avvik fra TEK 10 og at arbeid på boligen delvis måtte være utført ved ufaglært arbeidskraft, jf. avhl. § 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 981 152 og erstatning på ca. kr 100 000.

Selskapet har avvist kjøpers krav, og i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, og at flere av mangelsforholdene ikke var tilstrekkelig dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at mangelskrav knyttet til varmtvannsrør på bad måtte avvises fra behandling, jf. vedtektene pkt. 4.1. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men at selskapet var ansvarlig for kjøpers mangelskrav knyttet til dørterskler, søylepunkter, isolasjonstykkelse, fuktsikring, dampsperre, takstein, takrenner og jordkabel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet opplyste at det ville følge sekretariatets vurdering. Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og opprettholdt sine anførsler.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over en rekke forhold ved boligen, som er oppført i 2015/2016. Det er presisert at klagen til nemnda gjelder reklamasjon vedrørende følgende anførte mangler:

- Mangelfull isolering av søylepunkter
- Fuktsikring av grunnmur
- Varmtvannsrør på bad
- Ufaglærte arbeider

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at kravet om at det foreligger en mangel ved varmtvannsrørene på badet må avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d. Fra sekretariatets begrunnelse siteres:

For nevnte forhold foreligger det uenigheter mellom de fagkyndige om bl.a. hvorvidt det foreligger avvik fra TEK og behovet for utbedring. Vi bemerker at sekretariatet ikke besitter byggfaglig kompetanse og vi kan kun vurdere saken ut ifra de dokumentene som foreligger. Når det er uenighet mellom de fagkyndige, har vi følgelig ikke kompetanse til å ta stilling til hva som er korrekt.

På bakgrunn av sakens bevissspørsmål har sekretariatet kommet til at vi ikke finner det forsvarlig å foreta en realitetsvurdering av de nevnte omtvistede forholdene. Etter vårt syn vil disse forholdene best belyses ved umiddelbar bevisførsel, slik som avhør av parter, vitner og fagkyndige. Vilåårene for å avvise saken er dermed til stede.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda bemerker at saksforholdet og bevisbildet er uoversiktlig. For at kjøpers krav skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med umiddelbar bevisførsel hvor blant annet kjøper, selger og de fagkyndige kan avgi forklaring. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Kravet om mangel ved varmtvannsrørene på badet avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Nemnda tar etter dette stilling til kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har fremholdt at omfanget av reklamasjoner taler for at det er utført ufaglært arbeid i boligen.

Sekretariatet fant at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 og fremholdt følgende:

På bakgrunn av sakens dokumenter, kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om ufaglært arbeid på boligen. Selskapet har opplyst at selger er utdannet byggingeniør, og at han selv sto ansvarlig for oppføringen av boligen. Selger har opplyst at han i hovedsak benyttet seg av faglært kompetanse ved bygging, både hva gjelder VVS, energiltak/isolering, elektriske arbeider og tømrerarbeider. I egenerklæringsskjemaet har selger oppgitt firmanavn i tilknytning til arbeider med bl.a. elektro og VVS. Videre har selger opplyst at arbeider med drenering og fuktsikring er utført av "faglærte og ufaglærte/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste".

Selger har også fremlagt diplom fra utførende håndverker med snekkerutdannelse fra Baltikum. Selskapet viser til at benyttelse av utenlandsk arbeidskraft er ikke samsvarende med at arbeidene er gjort ufaglært. Kjøper anfører bl.a. at det på tidspunktet for oppføring av boligen ikke forelå godkjenningsskjema for de aktuelle land, slik at disse ikke hadde rett til å kalle seg fagarbeider.

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert eller sannsynliggjort ufaglært arbeid på boligen utover det som er opplyst i salgsdokumentasjonen. Sekretariatet bemerker at selv om det foreligger avvik ved boligen, er ikke dette ensbetydende med at arbeidet er utført av ufaglærte. Det er på det rene at også fagfolk kan gjøre feil. Selv om det er dokumentert avvik fra TEK, kan sekretariatet heller ikke se at arbeidet fremstår som "klart ufagmessig", jf. bl.a. FinKN 2019-1021.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Nemnda kan etter en gjennomgang av sakens dokumenter sett i lys av kjøpers anførsler i klagen til nemnda, ikke se at det er sannsynliggjort at det er gjort ufaglærte arbeider i boligen ut over det som var opplyst ved salget. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Ved sekretariatets vurdering av 3.6.20 ble det konkludert med at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering. Nemnda legger til grunn at selskapet i tråd med sekretariatets vurdering i den forrige saken utbetalte prisavslag til kjøper med kr 190 000, og at selskapet har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Spørsmålet er etter dette om det foreligger et avtalemessig avvik ved de i den foreliggende saken for nemnda gjenstående anførte avvik – nemlig mangelfull isolering av søylepunkter og fuktsikring av grunnmuren.

Sekretariatet fant at det foreligger et avvik på begge punkt, og nemnda er enig i dette. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som nemnda tiltrer da denne også er dekkende for nemndas syn.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for avvikene ved isoleringen av søylepunktene og fuktsikringen av grunnmuren samt for de forhold hvor sekretariatet fant at det forelå et avvik, men som ikke er omtvistet for nemnda (terskler, isolasjonstykkelse på loftet, perforert dampspærre, brekkasje på takstein, takrenner med bakfall, og jordkabel), jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 200 000, og nemnda er enig i dette. Nemnda er enig i at det må gjøres et skjønnsmessig fradrag hva gjelder kostnadene til fuktsikring av grunnmuren, da det ved salget var gitt risikoopplysninger på dette punktet.

Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Hva gjelder kjøpers krav om erstatning, har ikke nemnda grunnlag for å ta stilling til dette slik saken er opplyst. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kravet om at det foreligger mangel ved varmtvannsrørene på badet avvises fra nemndsbehandling. For øvrig gis kjøper delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Nina Johannessen (selskapsrepresentant), og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).