

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-502

8.6.2022

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved utførelse av skifting av vinduer – svekket bæring – opplyst om egeninnsats – avhl. § 3-7.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill., og overtatt av kjøper den 15.12.20. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at fire vinduer var byttet i 2020 ved ufaglært egeninnsats. Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussingsarbeider at stenderne som bar losholten over vinduene var kappet i forbindelse med at større vinduer hadde blitt satt inn. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Det ble vist til at man måtte sette seg inn i hvordan arbeider skulle gjøres når det ble utført ufaglærte arbeider, og at det måtte opplyses om egeninnsatsens omfang. Selskapet viste til at selger verken kjente eller måtte ha kjent til at kappingen av stenderne ville svekke bæringen, samt til at kjøper overtok risikoen for feil og ufagmessige løsninger når det ble opplyst om ufaglært egeninnsats. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 62 500, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av svekket bæring i yttervegg, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en enebolig i Rana kommune oppført i 1977.

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

STANDARD

(...) Vindu på vaskerommet er fra 2018, vinduer på soverommene er fra 2019, ett vindu på kjøkkenet er fra 2017 (...) Boligen holder alminnelig god standard alder tatt i betraktning, og synes å være godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje (...)

Fra boligsalgsrapporten hitsettes:

YTTERVEGG - KONSTRUKSJON

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Bindingsverk av tre. Yttervegger er trolig isolert med ca. 10 cm isolasjon.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

TG: 1

(...)

VINDUER OG DØRER

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

Vinduer:

Hovedetasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2018 i vaskerommet, vindu av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår, 1990 og 2017 i kjøkkenet, fase vinduer av tre med 3-lags isolerglass i stuen, vindu av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår i badet rommet og vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019 i soverommene (...)

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2016. På spørsmål om kjennskap til arbeid på fasader mv., opplyste selger om at "*Smalt vindu spisestue byttet i 2017*" og "*Byttet vinduer alle soverom (3stk) og vaskerom i 2020*". Selger opplyste at arbeidene ble gjort ved ufaglært egeninnsats. Det ble ikke opplyst om kjennskap til feil i den forbindelse.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.11.20, og overtatt av kjøper den 15.12.20.

I forbindelse med oppussing av et soverom høsten 2021 ble veggplatene åpnet. Det ble da avdekket at bærende stendere over vinduet var kappet over ved innsetting av større vindu. Kjøper reklamerte overfor selskapet, og takstmann L. ble kontaktet for befaring og vurdering av forholdene. Et utdrag av rapporten hitsettes:

Ved befaring den 05.11.21 var innvendig kledning på det ene soverommet tatt ned og det var montert utlekting for nye innvendige plater. Utvendig kledning er på. Kledningen bærer preg av å ha blitt tatt ned og at enkelte bord er skiftet rundt vinduene. Ved befaring ser vi at meldt årsak stemmer. De to stenderne som bærer losholten over vinduet er kappet ved innsetting av større vindu. Lasten overføres nå til de neste stenderne via de spikerne den er festet med. Ut fra tykkelsen på veggen og det vi ellers kan se, ligger det ikke alternativ bæring utenfor denne losholten. Vinduene er skiftet på 3 soverom og det er gjort på samme måte på alle.

Utskifting av vinduer av samme type og ikke vesentlig større enn opprinnelig regnes ikke som søknadspliktig tiltak.

Takstmann L. anslo kostnadene ved etablering av tilleggsbæring over vinduene på de 3 soverommene til totalt kr 33 375 inkl. mva.

Kjøper kontaktet et entreprenørfirma som forklarte at de ikke kunne utføre arbeidene for kostnadene skissert av takstmann L., og anslo kostnadene til kr 62 500 inkl. mva.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

I inneværende sak er selger helt ukjent med at det skal ha blitt utført ulovlige eller andre inngrep som innvirker på boligens bærende konstruksjon.

Ved innhenting av selgers tilbakemelding vedrørende de reklamerte forholdene, opplyses det innledningsvis at det er benyttet samme metode på alle de tre soveromsvinduene, som han som forbruker, skiftet ut ved ufaglært egeninnsats i 2019. Dette gjelder ikke vinduene i spisestue eller vaskerom.

Hva gjelder kjøpersidens anførsel om at selgers ufaglærte innsetting av soveromsvinduet skal påvirke den bærende konstruksjonen negativt, opplyser vår forsikringstaker at dette ikke er kjent for han. Han henviser til at det er en lekt på hver side av vinduet, bærende stender/lekt under vinduet, og at han anså dette som god nok bæring tilknyttet den mindre endringen som er utført ved kapping av en mindre del av overdekningen.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selgere som utførte arbeider ved egeninnsats måtte sette seg inn i hvordan det aktuelle arbeidet skulle gjøres, og at det uansett måtte opplyses om egeninnsatsens omfang. Det ble bl.a. pekt på at feilen ikke knyttet seg til innsettingen av vinduene som sådan – feilen var at bæringen var kappet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 62 500, med tillegg av forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at det ble opplyst om egeninnsats, og at kjøper aksepterte risikoen for feil og ufagmessige løsninger. Selger kjente ikke til at kappingen ville svekke bæringen, og måtte heller ikke kjenne til dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til negative forhold ved det utførte arbeidet som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger opplysningssvikt fra selgers side etter avhl. § 3-7 om egenarbeidene som ble foretatt. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte har i tidligere avgjørelser kommet til at ufaglært innsetting av vinduer er omfattet av opplysningsplikten, se bl.a. FinKN 2021-140, FinKN 2016-425. I denne saken ble det imidlertid opplyst om at arbeidene ble utført ved ufaglært egeninnsats. Som selskapet har påpekt, er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer risikoen for feil og ufagmessige løsninger når det opplyses at arbeidene er utført av ufaglærte, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2017-146, FinKN 2016-402, FinKN 2016-400, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. Samtidig innebærer ikke opplysninger om ufaglært egeninnsats at selgeren fritas fra plikten til å opplyse om konkrete feil ved utførelsen, og selgeren bør utdype det nærmere omfanget av de ufaglærte arbeidene, jf. FinKN 2020-389.

I denne saken hadde selger kappet stendere i forbindelse med innsetting av større vinduer, og dermed svekket bæringen. Det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til at bæringen ble svekket av at stenderne ble kappet, og saken reiser hovedsakelig to spørsmål: For det første om selger "måtte" ha kjent til at kappingen fikk negative konstruksjonsmessige følger, og for det andre om selger uansett ga mangelfulle opplysninger om egeninnsatsens omfang.

Sekretariatet er ikke kjent med at selger hadde særskilt bygningsteknisk kompetanse, og for vår del har vi vanskelig for å se at en alminnelig selger "måtte" forstå at kappingen av stenderne fikk negative konstruksjonsmessige følger. Det vises også til at kappingen ikke medførte synbare følgeskader som selger burde reagert på.

Når det gjelder spørsmålet om hvorvidt selger skulle utdypet egeninnsatsens omfang, er vi i tvil om denne plikten kan tolkes så strengt at selger også skulle presisert at det ble gjort mindre tilpasninger fordi vinduene som ble satt inn var noe større. Vi oppfatter at det ikke var spesielt omfattende arbeider selger hadde gjort. Slik vi forstår takstmann L. var bl.a. ikke endringene så store at arbeidene utløste søknadsplikt hos kommunen.

Det springende punktet er altså om det i denne saken ikke var tilstrekkelig å opplyse om at vinduene ble byttet ved egeninnsats, men at det også skulle blitt informert om at det i forbindelse med byttingen ble gjort et inngrep i byggets bærende konstruksjoner.

I denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet slutter seg til sekretariatets generelle utgangspunkt om at det ikke kan kreves at det konkrete innholdet i en utført egeninnsats må utdypes i et egenerklæringsskjema. Flertallet bemerk likevel at dette er et utgangspunkt. Dersom egeninnsatsen er spesielt avansert, omfattende eller inneholder risikoelementer må dette i alminnelighet opplyses om.

I denne saken hadde selger kappet stendere i forbindelse med innsetting av større vinduer, og dermed svekket bæringen. Et inngrep som innebærer risiko for svekkelse av bæreevnen vil det

etter flertallets syn være naturlig å opplyse om. Samtidig er det på det rene at det ikke er sannsynliggjort at selger selv forsto inngrepets omfang og alvorlighet. Det vises her til selskapets fremstilling av selgers forklaring:

Selger har tidligere forklart hvordan han som ufaglært forbruker oppfattet konstruksjonen, og at det som følgen av at det var en lekt på hver side av vinduet, bærende stender/lekt under vinduet, anså selger dette som god nok bæring tilknyttet den mindre endringen som er utført ved kapping av en mindre del av overdekningen.

På bakgrunn av de fremlagte bildene i saken fremstår inngrepet som ble foretatt som relativt beskjedent. Opplysningene som gis i egenerklæringsskjemaet tar utgangspunkt i selgers subjektive kunnskap, jf. at samtlige spørsmål innledes med "*Kjenner du til (..)*". Selger har oppfattet inngrepet som mindre og en integrert del av byttingen av vinduer, og selv om inngrepet i ettertid har vist seg å være mer alvorlig enn forutsatt fra selgers side, kan det vanskelig sies å ha vært av en slik art og omfang at selger skulle ha opplyst om det uavhengig av kunnskap om alvorlighetsgraden. Kostnaden forbundet med utbedring er også moderat (kr 50 000 + mva. for tre vinduer), noe som er egnet til å kaste et visst lys over inngrepets omfang og alvor. Flertallet er enig i utgangspunktet i LE-2013-142608 om at det ved tvil er bedre å gi for mange opplysninger enn for få, men som nevnt er det i denne saken ikke sannsynliggjort at selger forsto eller måtte forstå at tilpasningen som ble gjort for å få vinduene til å passe inn hadde følger for husets bæreevne. I en slik kontekst, og med de spørsmål som stilles i egenerklæringsskjemaet, var det etter flertallets syn tilstrekkelig for å oppfylle opplysningsplikten at selger opplyste om at vinduer var byttet ved hjelp av egeninnsats. Det er etter dette ikke påkrevd for flertallet å ta stilling til om innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Mindretallet – Norman – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at selger ikke har oppfylt opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, ettersom selger ikke opplyste om at det var gjort inngrep i den bærende konstruksjonen i forbindelse med utskifting av vinduene. Det er på det rene at selger kjente til at det ble gjort inngrep i den bærende konstruksjonen i forbindelse med innsetting av større vinduer, og at selger kun opplyste at vinduer i flere rom var byttet ved egeninnsats. Etter avhl. § 3-7 kreves det at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysningen. En opplysning om bytting av vinduer ved egeninnsats kommuniserer i liten grad risikoen for at veggens bæreevne er påvirket. Derimot vil en opplysning om at det ved egeninnsats er satt inn *større vinduer* og at det er gjort *inngrep i veggens bærende konstruksjon* kommunisere en langt større risiko for at det ufaglærte arbeidet kan innebære en sikkerhetsrisiko, og dermed gi en større foranledning for nærmere undersøkelser fra kjøper. Uavhengig av selgers subjektive oppfattelse av hvorvidt bæringen var svekket eller ikke, er det mindretallets syn at dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det vises også til LE-2013-142608 om at det ved tvil er bedre å gi for mange opplysninger enn for få. Når det gjelder avhl. § 3-7 andre punktum (innvirkningsvilkåret), viser mindretallet til at utbedringskostnadenes størrelse – og karakteren av opplysningene som er holdt tilbake – taler for at vilkåret er oppfylt. Mindretallet finner også grunn til å bemerke at inngrepet synes å ha vært søknadspliktig.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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