

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-613

5.7.2022

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

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

Flere forhold – støy fra skytebane, feil ved tak, defekt toalett og dusj – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig i Våler kommune oppført i 1969, og påbygget i 2011, ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. Ved salget ble det opplyst at hytta var betydelig oppgradert og påkostet i perioden 2011-2019, og holdt god standard. Det ble opplyst om forbrenningstoalett og dusjkabinett fra 2011. I tilstandsrapporten var taktekking og takkonstruksjon gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved tak, omregulering av skytebane og økt støy, at varmtvannstilkobling til dusjen ikke fungerte, og at toalettet ikke fungerte. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, samt at det ikke var dokumentert at omregulering ville gi økt støy, at det ikke var nødvendig å utbedre takkonstruksjonen, og at årsak, omfang og utbedringskostnader knyttet til toalett og dusj ikke var dokumentert. Nemnda kom til at feil ved tak utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 380 308.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av omregulering av skytebane (støy), feil ved tak, defekt toalett og defekt varmtvannstilkobling til dusj, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidsbolig i Våler kommune oppført i 1969, og påbygget i 2011.

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

Fritidsboligen er fra 1969 og er påbygget i 2011. Hytta er betydelig oppgradert og påkostet i perioden 2011 og fram til 2019 og holder god standard.

(...)

Standard

Hytta holder god hyttestandard og den er betydelig oppgradert og påkostet i perioden 2011 og fram til d.d.

(...)

Badet er innredet med forbrenningstoalett av typen Cinderella, servantskap og dusjkabinett. Wc og kabinettet er fra 2011. Vann fra sistene som samler opp takvann. Det er varmtvann på badet. Varmtvann via gjennomstrømmingsbereder.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens forutsetninger opplyst følgende:

Tilstandsgrader settes etter følgende kriterier:

TG 0: Under 5 år gammelt og uten negative symptomer. (Blir ikke angitt med tilstandsgrad i rapporten.)

TG 1: Eldre enn 5 år og funksjonelt - eventuelt med marginal bruksslitasje.

TG 2: Mer enn 50 % av normal brukstid er oversteget - eventuelt bruksslitasje med utbedringsbehov.

TG 3: Bygningsdelen har funksjonssvikt med behov for utbedringer - eventuelt utskiftning.

TG 0 settes ikke i rapporten.

TG 1 gis også for overflater og innredninger som er under 5 år gamle.

Under takstmannens konklusjon ble det bl.a. opplyst om følgende:

Fritidsboligen er fra 1969 og er påbygget i 2011.

Hytta er betydelig oppgradert og påkostet i perioden 2011 og fram til 2019.

Hytta holder god standard.

(...)

Badet er ikke oppført som våtrom.

Gulvet har ikke fall, sluk eller våtromsbelegg.

Veggene på badet er med mdf-plater og gulvlist.

Disse to bygningsdelene får Tg 3 pga avvik fra kravene til våtrom.

Det er ikke registrert skader på disse bygningsdelene.

Noe skjevheter i gulvkonstruksjonen Tg2.

Takkonstruksjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Konstruksjonen består av sperrer, undertak, 20 cm isolasjon i ny del iflg.eier.

Plastbelagte stålrenner og nedløp.

Nye vindskier i 2018/2019.

Loftet er ikke innsisert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen spesielle anmerkninger

Taktekking var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Taket er tekket med sarnafil.

Taket er besiktet fra bakken.

Ny taktekking i 2011/2012.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen spesielle anmerkninger

Det var ikke satt tilstandsgrad på innredning og garnityr for våtrom, men det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Badet er innredet med forbrenningstoalett av typen Cinderella, servantskap og dusjkabinett.

Wc og kabinettet er fra 2011.

Vann fra sistene som samler opp takvann.

Gråvann til terreng.

(...)

Tilstandsvurdering:

Ingen spesielle anmerkninger.

Det var ikke satt tilstandsgrad på VVS-installasjoner.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at de kjøpte boligen i 2019.

På spørsmål 1 om kjennskap til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 2 om kjennskap til om det er utført arbeid på bad/våtrom, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst følgende:

Tilbygg i 2011 - 2013

På spørsmål 7 om kjennskap til om det er/har vært f.eks. skjeve gulv eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Gulv 20mm høydeforskjell ifølge takstmann

På spørsmål 17 om kjennskap til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.21/26.4.21, og overtatt av kjøper 2.5.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper at taket var i dårligere stand enn opplyst, at skytebanen i nærheten hadde vært under omregulering, at varmtvannstilkobling til dusjen ikke fungerte og at toalettet ikke fungerte.

Kjøper reklamerte over forholdene, og innhentet fagkyndig vurdering av taket. Selskapet innhentet kommentarer fra selger, megler og takstmannen som hadde utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget. Selskapet innhentet også to reklamasjonsrapporter.

Tak

Kjøper reklamerte over feil ved tak i mai 2021.

Selskapet har fremlagt selgers forklaring i e-post av 30.5.21, hvor selger oppga at de påreklamerte forholdene var ukjent.

Kjøper rekvirerte firma S., og takstmann R. foretok befaring 8.6.21. Fra befaringsrapport datert 6.7.21 hitsettes:

1. Mangelfull prosjektering og oppføring av takkonstruksjon har ført til svai i taket på ca. 20-25 mm. På oppføringstidspunktet for hytter av denne størrelsen gjaldt ikke forskriftskrav som ved oppføring av boliger. Det var lokal god byggeskikk som lå til grunn oppføringstidspunktet. Se forøvrig Bygghetningsblad "331.130 Frittliggende hytter".
2. Det er registrert stedvis for store toleranseavvik iht. Bygghetningsblad "520.008 Toleranser, kontroll av målavvik, planhet, retthet. anbefalte toleransekrav til ferdig overflate" Gjeldende våren 1988. Dette fører til at himling i taket har betydelig "svai". Takstmannen har i sin tilstandsrapport vurdert gulvkonstruksjonen til TG 2 da det er målt skjevheter på 20 mm. Takkonstruksjonen er vurdert til TG 1 med større avvik.
3. Iht. tidligere eier er det kjent problem at undergurter på opprinnelig takkonstruksjon er underdimensjonert.

(...)

Utbedring / Kostnader

Ut ifra de registrerte avvik legger undertegnede til grunn utbedring av takkonstruksjonen ved at det etableres tilfredsstillende bæring på loft slik at undergurter med for stort spenn kan avrettes.

Det etableres stillas, yttervegg åpnes for tilkomst. Takkonstruksjonen forsterkes ved at det etableres ny limtretrager på loft og undergurter avrettes/henges opp i limtretrager for å rette avviket på himling i kjøkken/spisestue.

Takstmann R. estimerte utbedringskostnadene til kr 178 000.

Selskapet kontaktet takstmann P. som hadde utarbeidet tilstandsrapporten som forelå ved salget, med forespørsel om kommentarer til følgende:

Vi har mottatt en reklamasjon fra kjøper av overnevnte eiendom. I den forbindelse, har kjøper opplyst å ha vært i kontakt med deg og du skal ha uttalt at du burde ha oppdaget at takstolene i den gamle delen av hytta var underdimensjonert.

Til dette svarte takstmannen følgende:

Det stemmer IKKE at jeg har uttalt at jeg burde oppdaget at takstolene i den gamle delen er underdimensjonert.

I rapporten er det beskrevet at loft ikke er innsisert.

Når loft ikke er innsisert kommer det av det ikke er tilkomst eller tilrettelagt for tilkomst.

Eldste delen av hytta er fra 1969.

Det er da høyst sannsynlig søkt om bygging i 1968.

På det tidspunktet var det ikke forskriftskrav til utførelse av fritidsboliger.

Nye forskrifter har ikke tilbakevirkende kraft.

Taket har stått slik siden 1969.

Selskapet rekvirerte takstmann O., som gjennomførte befaring 27.9.21. Fra reklamasjonsrapport datert 30.9.21 hitsettes:

Taket i stue/ kjøkken har en nedbøyning på 4-6 cm på det meste som er midt i rommet og bilder fra (firma S.) rapport viser at det ikke vektavlastning til overgurtene og takkonstruksjonen er fra byggeår 1969.

Nedbøyningen er høyst sannsynlig fra byggeår, eller kort tid etter byggeår og det malte taket har ingen oppsprekking i den malte flaten som tilsier at det er noe pågående forhold.

Yttertaket som fikk ny taktekking i 2011/ 2012 har ingen svikt/ nedbøyning og det vil ikke være nødvendig å utbedre det.

(...)

Himlingen i stuen har en nedbøyning på 4-6 cm på det meste, men det vil ikke høyst sannsynlig ikke utvikle seg mer siden det har stoppet opp.

For å utbedre forholdet må himlingen i stuen løftes opp og det legges limtretrager e.l. på tvers av taksperrene med anlegg på midtveggen og gavlveggen.

Takstmann O. estimerte utbedringskostnadene til kr 87 500 inkl. mva.

Videre rekvirerte selskapet takstmann S., som gjennomførte befaring 10.12.21. Fra reklamasjonsrapport datert 21.1.22 hitsettes:

Det er opplyst i salgsdokumentene om skjeve gulv, men ikke om skjev himling. I tilstandsrapporten er det opplyst om skjevhet på 20mm i bjelkelaget. Dette er et relativt beskjedent overflateavvik, og ikke mer enn man må forvente i en hytte fra 1969. Videre er taket gitt tilstandsgrad 1 (TG1) i tilstandsrapporten, men dette gjelder den bærende takkonstruksjonen og ikke innvendig himling. Takkonstruksjonen har ingen symptomer på sammenbrudd, men etter vår vurdering burde takkonstruksjonen fått en TG2, pga. alder.

(...)

Denne takstolformen er en helt vanlig form, som vi finner igjen også i eldre byggedetaljblader. Takstolene spenner L=6 meter. Når vi regner på den lokale nedbøyning av en enkelt takstol får vi en nedbøyning på rundt 30 mm pluss/minus. Dette tilsvarer L/200, som er et normalt nedbøyningskrav for takstoler. Det betyr at takstolene har oppfylt sin bærende funksjon i alle disse 50 årene. Årsaken til nedbøyningen vi ser i dag er langtidsdeformasjonen i trematerialene og i forbindelsene, dvs. den permanente deformasjonen som konstruksjoner i tre får under lang tids belastning.

Vi har ikke nøyaktige dimensjoner på takkonstruksjonen. I 1969 ble tak dimensjonert for en snølast på bare 150 kg/m², som er langt mindre enn i dag. Ved en etterkontroll av takstolene er det mulig at man finner at

de teoretisk ikke holder, men takstolene har fungert i over 50 år, som er en dokumentasjon i seg selv. Etter vår vurdering kan man ikke hevde at det er feil ved takstolene som ble laget i 1969 til denne hytta. Takstolene har fått en permanent deformasjon, men ikke mer enn tillatt deformasjon. Det er ingen symptomer på at takstolene skal bryte sammen, og ut fra en bruddgrense betraktning, er det ikke behov for en forsterkning av takkonstruksjonen. Normal levetid for bærende takstoler vil vi anslå til maksimalt 40-80 år, og dette taket har nådd den alder hvor reparasjoner uansett er påregnelig.

Allikevel er deformasjonen i himlingen i stuen stor, hele 72 mm. Dette må betraktes som mye selv i en hytte fra 1969. Årsaken er dels nedbøyningen i takstolene, men denne i seg selv er ikke større enn forventet. Det er i kombinasjon med deformasjonen i langveggene, spesielt langveggen mot øst, at nedbøyningen i himlingen blir så stor. Det er her mye av årsaken til nedbøyningen ligger, mener vi.

Deformasjonen i langveggen kan skyldes deformasjoner i gulvkonstruksjonen, men veggen kan også ha fått en deformasjon i forbindelse med at de store stuevinduer ble montert i 2004. Det var sannsynligvis ikke så store vinduer opprinnelig i denne hytta. Spennvidden over vinduene er lang, og det ville ikke være usannsynlig at det oppsto en setning i forbindelse med at man tok åpning i veggen for disse.

På denne tiden var det ikke forskriftskrav som gjaldt for hytter. Man bygget etter god håndverksmessig standard og erfaring. Håndverkerne den gang viste hva som var tilstrekkelige dimensjoner. Man kan altså ikke benytte senere krav til bæreevne eller toleranse som referanse. Det er ikke dokumentert feil ved selve takkonstruksjonen, og avviket/feilen ligger i selve himlingen. Etter vår vurdering er skjevheten i himlingen stor, og større enn man burde forvente selv i en hytte fra 1969. Når det er sagt så er det vår vurdering at skjevheten er så stor at den er lett å se, selv for en legmann, ved en vanlig inspeksjon av hytta.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 70 000 inkl. mva.

Støy fra skytebane

Ifølge kjøper var støy avgjørende for kjøpet, og de spurte spesifikt om det var støy fra skytebanen, hvorefter selger skal ha sagt at det ikke var det, men at man kunne høre litt fra nærmeste nabo da de hadde en hund. Ifølge kjøper var de så opptatt av støy at de undersøkte naboprofil, og megler var i kontakt med nærmeste nabo som kunne fortelle at det ikke var noe støy fra hunden og at de som eide hytta var i kjøpers alder så det ville ikke bli noe problem med støy fra barn.

I slutten av juni 2021 var kjøper i kontakt med grunneier som skal ha fortalt om omregulering av skytebanen, og at han hadde sendt inn klage vedrørende reguleringsplanen. Kjøper skal også ha fått informasjon fra Det frivillige skyttervesen om at de etter oppfordring fra meglere i området hadde avlyst skytetrening pga. visning på hytter.

Kjøper har sitert følgende fra reguleringsplanen til Våler kommune:

Det er opplyst at politidistrikt Øst ønsker å bruke banen til treningsaktivitet med pistol. Det er angitt 300 000 skudd per år fordelt på ca. 70 treningsdager. Siden trening i all hovedsak skjer på dagtid og det er færre enn 500 000 skudd i året, vil det i utgangspunktet være maksimalnivå som er dimensjonerende også for denne aktiviteten. I henhold til støyretningslinja T-1442 regnes Lden ut fra et årsgjennomsnitt, men når trening er komprimert på relativt få dager, vil disse enkeltdagene kunne gi vesentlig støybelastning

Den 14.7.21 reklamerte kjøper over støy fra skytebane, og fremsatte samtidig krav om heving av kjøpet.

I e-post 15.7.21 forklarte selger følgende:

Jeg var ikke informert om omregulering av skytebanen. Vi hadde ingen plager med støy fra denne. Opplysninger om ro i området baserer seg på egne erfaringer. Skytebanen passerer på vei til hytta og er ikke forsøkt skjult på noe vis.

I e-poster 16.8.21 og 17.8.21 forklarte megler følgende:

Skytebanen ligger 2,8 km. Unna. 34 min å gå.

Jeg har solgt flere hytter der, og aldri hørt at det har vært problemer med bråk fra skytebanen som ligger så langt unna.

Selger har heller ikke hørt noe fra hytta.

(...)

Kjøper spurte om det vi hørte noe fra naboene. Jeg fortalte at det var noen barn på nabohyttene, som man sikkert kunne høre.

Skjønnte fort at de angret på kjøpet, da ingen andre la inn bud. De følte de hadde betalt alt for mye

(...)

Fikk ingen spørsmål om skytebane

Hva gjaldt skytebanen fremgikk følgende i reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann O.:

Det ble avtalt befaring med kjøper kl 18.00 mandag 27.09. grunnet opplysning fra formann i skyteklubben at det var åpent for skyting til jegerprøven etter dette tidspunktet.

Under min befaring var det ingen skyting så jeg kan ikke vurdere forholdet.

Følgende hitsettes fra reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann S.:

Det reklameres over støy fra skytebane. Man viste om skytebanen ved salget, men man viste ikke at bruken av banen ville bli større. Kjøper forteller at de faktisk ikke har vært på hytta når skytebanen har vært i bruk, og de vet ikke hvor plagsomt støyen er. Vi vet heller ikke hvor plagsomt støyen fra skytebanen er, men banen er 1,7 km unna og vi tror nok at det høres, selv om det er mye vegetasjon og terreng i mellom. Foreløpig er det ingen som vet om det blir økt støy fra skytebanen. Det opplyses at det også vil bygges jordvoller for å begrense støyproblemene, og faktisk kan støyproblemene bli redusert.

Konsekvens

Negative opplysninger om eiendommer vil kunne ha en negativ innvirkning på markedsverdien, men det avhenger av markedet på tidspunktet. I et opphetet marked vil effekten være mindre, men i et labert marked vil effekten kunne være større. I dette tilfellet er det vår oppfatning at effekten uansett er liten, fordi tomteverdien har så lite å si for markedsverdien.

Alle hyttene i området er solgt med kjennskap til skytebanen. Det er lite sannsynlig at hyttene i dette området vil falle vesentlig i verdi pga. en eventuell økt bruk av en skytebane som allerede er kjent. Vi vil anslå at effekten på markedsverdien er maksimalt kr. 50.000,- pga. opplysningene om økt bruk av en nærliggende skytebane. Effekten kan være null, men det vet vi ikke før eiendommen legges ut for salg.

Varmtvannstilkobling til dusj og Cinderella toalett

Ifølge kjøper fikk selger varmtvannstilkoblingen til dusjen i gang etter lang tids prøving ved overtakelsen, men den virket kun få minutter. Da kjøper skulle bruke den helgen etter virket den ikke. Kjøper skal ha hatt en rørlegger der som sa at den var defekt. Ifølge kjøper oppdaget de da også vannlekkasje.

Ifølge kjøper ble ikke toalettet testet ved overtakelse, fordi selger kunne bekrefte at det virket. Da kjøper senere kontaktet selger for å sette det i gang, skal det ha kommet frem at selger aldri hadde brukt toalettet.

Den 11.7.21 reklamerte kjøper over at varmtvannstilkoblingen til dusjen ikke fungerte, samt over lekkasje under vask på badet.

I e-post av 18.7.21 forklarte selger følgende:

Varmtvannstilkoblingen fungerte under overtakelsen av hytta, mens lekkasjen under badet ikke er kjent for oss.

Boligkjøper har torsdag 15.07 tatt telefonisk kontakt med meg for å få informasjon om rørleggeren som har utført arbeidene, et oppdrag som megleren informerte om ifm visningen. Arbeidet omfattet utbedring av en feil på varmtvannsberederen og en lekkasje som følge av en frostskaide.

Ifølge selskapet har selger overfor selskapet opplyst å være ukjent med lekkasje under vask, og at både varmtvann og toalett virket ved overtakelse.

Fra reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann O. hitsettes:

Jeg har ingen fagkunskaper på disse forholdene og har ikke vurdert det. (Rørleggerfirma) har vært på befaring og tettet en lekkasje, men de fant ikke ut av feilen.

Fra reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann S. hitsettes:

Både forbrenningstoalettet og vannvarmeren er tilkoblet gass, og disse tenner ikke forteller eieren. Eier har vært i kontakt med leverandøren av toalettet som sier at den må byttes. (Rørleggerfirma) har også vært på stedet og finner ikke ut hva som er feil.

(...)

Cinderella Gas Toalett er et toalett som forbrenner avfall til aske ved høy temperatur. Denne modellen er tilkoblet gass. Det skal brenne en pilotflamme i toalettet som skal antenne forbrenningen når den settes i gang. Det samme gjelder vannvarmeren, som varmer opp vannet ved gjennomstrømming. Også her brenner en pilotflamme som skal antenne varmeren automatisk når man tapper vann.

Slike anlegg som står i uoppvarmede, nedkjølte hytter over lang tid, er følsomme. Min erfaring er at de til tider kan være vanskelige å få i gang. Ofte må eieren være litt handy og ha forståelse for hvordan anlegget fungerer. Det er også overraskende at begge anleggene slutter å virke samtidig, men vi skal ikke påstå at det ikke er feil ved anleggene.

Anleggene må undersøkes av leverandør eller andre med fagkompetanse, noe som ikke er gjort. Det er derfor ikke dokumentert om det er feil ved anleggene, eller om de bare er litt vanskelige å få i gang. Rygge Rørleggerservice var i hytta for å tette en lekkasje, og har trolig ikke den kompetansen.

Slike anlegg har begrenset levetid. Vi vil anslå levetiden til rundt 20 år. Dersom det er feil på anleggene så er det trolig like rimelig å skifte anleggene. Restlevetiden til anleggene vil ikke forsvare kostnadene ved å sende håndverkere ut til en avsides liggende hytte. Dette er en type anlegg som en eier normalt skifter selv, ved kun å koble gassledningen og rørledningen fra og til.

(...)

Eier har sjekket priser på nye anlegg. Forbrenningstoalettet koster ca. kr. 33.000,- inkl.mva. og vannvarmeren ca. kr. 7.000,- inkl.mva. Totalt kr. 40.000,- inkl.mva.

Kjøper har i tillegg fremlagt linker til avisomtaler av omregulering av skytebane, bilde av tak, faktura for takst, faktura for rørlegger og uttalelse fra rørlegger.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangler ved eiendommen, som følge av at det er holdt tilbake opplysninger om støy fra skytebane, at taket har fått feil tilstandsgrad, at toalettet er defekt, og at varmtvannstilkoblingen til dusjen er defekt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 380 308, herunder kr 178 000 for oppretting av tak, kr 33 495 for nytt toalett, kr 6 000 for varmtvannstilkobling, kr 4 000 for tilkobling av utstyr, kr 4 712 for rørlegger, kr 12 444 for utgifter til takstrapport, kr 46 369 for omkostninger ved kjøpet av hytta og kr 100 000 for omkostninger ved salg av hytta.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selskapet har vist til at selger opplyste å ikke ha opplevd støy fra skytebanen i sin eiertid. Det var ikke dokumentert at det objektivt sett var tale om en type støy som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Når det gjaldt planlagt oppgradering av skytebanen og økt bruk, har selskapet fremholdt at dette ikke var dokumentert. Nedbøyningen av takkonstruksjonen på den gamle delen av hytta var ifølge selskapets takstmann ikke nødvendig å utbedre. Når det gjaldt øvrige forhold, har selskapet fremholdt at årsak, omfang og utbedringskostnader ikke var dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at takstmannen ikke hadde opplyst om betydelige skjevheter i himlingen. Etter sekretariatets vurdering var det ikke sannsynliggjort at det forelå noen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 når det gjaldt de øvrige forholdene, og det forelå heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste særlig til at forholdene i begrenset grad var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet omregulering av skytebane, feil ved taket, defekt toalett og defekt varmtvannstilkobling til dusj i en fritidsbolig fra 1969 med påbygg fra 2011.

Nemnda vurderer først om det er gitt en uriktig eller ufullstendig opplysning om toalettet og varmtvannstilkoblingen til dusjen. Det er kjøper som må sannsynliggjøre at det foreligger en mangel. Slik saken er opplyst for nemnda, kan nemnda ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger om toalettet. Det vises til sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet, som nemnda slutter seg til. Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet slik saken er opplyst.

Når det gjelder varmtvannstilkoblingen til dusjen, er det for nemnda fremlagt en bekreftelse av 2.5.22 fra rørlegger om at gassregulatoren til gassberederen er defekt og at leverandøren hadde opplyst at den ikke kan repareres. Nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt en uriktig eller ufullstendig opplysning ved salget på dette punktet, da nemnda er kommet til at lovens innvirkningsvilkår uansett ikke er oppfylt. Det vises til at badet gjennomgående var gitt TG 2 og TG 3 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, bygningsdelens alder samt at utbedringskostnadene er lave. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 hva gjelder varmtvannsberederen.

Når det gjelder lekkasjen under vasken, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har videre anført at det er holdt tilbake opplysninger om støy fra skytebanen og om planlagt omregulering av denne. Fra sekretariatets drøftelse av dette spørsmålet siteres:

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at når man kjøper en bolig i nærheten av en skytebane, må det påregnes at det kan forekomme noe lyd fra denne. Samtidig vil sjenerende støy som overstiger det som i alminnelighet kan anses som påregnelig, være et forhold som selger har plikt til å opplyse om. Til sammenligning viser vi til FinKN 2012-118 og FinKN 2019-490. Vi viser også til at selgers opplysningsplikt skjerpes når kjøper stiller spørsmål knyttet til forholdet før avtaleinngåelsen.

Vi vil imidlertid påpeke at oppfatning av lyd er subjektivt. (...)

Sekretariatet oppfatter det for øvrig slik at det for kjøper var svært viktig at området var rolig og stille, samt at en av kjøperne er særlig sensitiv for lyder. I denne forbindelse viser vi til at nemnda i ovennevnte FinKN 2021-796 uttalte følgende:

"I dette tilfellet fremstår det klart at kjøper var spesielt opptatt av støy og også spurte om dette på visningen. Selgers opplysningsplikt går som utgangspunkt alltid foran kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men for et såpass subjektivt element som støy er det etter nemndas syn ikke unaturlig at kjøper må bære en noe større risiko for at egne forundersøkelser også foretas."

Spørsmålet er om det bevismessig kan legges til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til støy fra skytebanen som objektivt sett var av en slik karakter at dette var noe de skulle ha opplyst om ved salget.

Selger har forklart at de ikke hadde noen plager med støy fra skytebanen, og at opplysninger om ro i området var basert på egne erfaringer. Megler har forklart at hun har solgt flere hytter i området, og aldri hørt at det har vært problemer med bråk fra skytebanen.

Sekretariatet bemerker at kjøper ikke har dokumentert at og eventuelt i hvilken grad man hører lyder fra skytebanen fra hytta. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger eller lignende som kan gi veiledning i vurderingen av hvorvidt hytta er utsatt for støy fra skytebanen som objektivt sett er særlig høy eller sjenerende. I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann O. fremgår det at det ble avtalt befarings i et gitt tidsrom på bakgrunn av opplysninger fra formann i skyteklubben om at det var åpent for skyting til jegerprøven i dette tidsrommet. Under O. sin befarings var det ingen skyting. I reklamasjonsrapporten utarbeidet av takstmann S. fremgår det at kjøper ikke har vært på hytta når skytebanen har vært i bruk, og at de ikke vet hvor plagsom støyen er. Slik saken er opplyst oppfatter vi det dermed slik at kjøper ikke vet om man hører lyd fra skytebanen fra hytta, og i alle tilfeller er ikke dette dokumentert. Sekretariatet kan følgelig ikke se at det foreligger bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om støy fra skytebanen.

Når det gjelder planer om omregulering av skytebanen, har selger forklart at hun ikke var informert om dette. Sekretariatet kan ikke se at det er bevismessige holdepunkter i sakens dokumenter som gir grunn til å betvile dette. Kjøper har bl.a. fremholdt at dette var "så kjent blant alle", men har ikke fremlagt dokumentasjon som underbygger denne påstanden. Sekretariatet vil påpeke at vår vurdering utelukkende kan baseres på de fremlagte dokumentene. Kjøper har ikke fremlagt dokumentasjon på planene om omregulering, og heller ikke dokumentasjon som viser i hvilken utstrekning dette var kjent og tilgjengelig informasjon. Det er heller ikke dokumentert i hvilken grad en slik omregulering vil påvirke den aktuelle eiendommen. Kjøper har kun trukket ut et sitat fra reguleringsplanen for Våler kommune. Dette er ikke tilstrekkelig for å dokumentere forholdet, og det er uansett ingen informasjon i sitatet som belyser hvorvidt selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Et annet spørsmål er om megleren kjente eller måtte kjenne til planer om omregulering av skytebanen, men slik saken er opplyst foreligger det heller ingen bevismessige holdepunkter for dette.

Sekretariatet kan slik saken er opplyst ikke se at det er sannsynliggjort at det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om skytebanen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 hva gjelder skytebanen og planer for omregulering av denne.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8 grunnet skjevheter i takkonstruksjonen og tilstandsgraden som er satt, men at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 på dette punktet. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelser på disse punktene, som nemnda slutter seg til. Det er for øvrig heller ikke bestridt av selskapet at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjevheter i takkonstruksjonen.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ikke kunne føre frem. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for heving av avtalen, jf. avhl. § 4-13.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedring av takkonstruksjonen, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet tok ved utmålingen av prisavslaget for takkonstruksjonen utgangspunkt i prisestimatet fra S. på kr 70 000 inkl. mva. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets drøftelse på dette punktet. Det vises videre til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til:

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid skal dette komme til fradrag i utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Utbedring vil i herværende sak innebære at det monteres en ny og avrettet himling i den eldre delen av hytta. I lys av hyttas alder kunne det neppe være upåregnelig med noe skjevheter, og de nye overflatene vil innebære utsatt vedlikeholdsbehov og forlenget levetid. Etter sekretariatets vurdering er det derfor grunnlag for et større fradrag.

Etter en skønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Prisavslaget for utbedring av takkonstruksjonen settes etter dette til kr 40 000.

Kjøper har også krevd erstattet kostnader til fagkyndig bistand, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for å tilkjenne slik erstatning er oppfylt. Det er dokumentert at kostnader til fagkyndig bistand i tilknytning til takkonstruksjonen er kr 12 444, og kjøper tilkjennes erstatning med dette beløpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).