

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-804

21.9.2022

Protector Forsikring ASA

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

Utvendig arealavvik – feil ved tak – opplyst om ufaglært arbeid – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-3, 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig i Enebakk kommune oppført i 1951 ble solgt "som den er" for kr 3 050 000, og overtatt av kjøper 25.5.19. Ved salget ble det blant annet opplyst om tomteareal på ca. 1 665 m². Det ble også opplyst om ny shingel og vindskier på taket i 2018 både på boligen og garasjen, som var utført ved ufaglært egeninnsats. Etter overtakelsen avdekket kjøper at tomtearealet var på 1090 m² og det ble også reklamert over feil ved arbeidene som var utført på taket. Selskapet av slo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent, at deler av tomtearealet var hevdet, at det ikke forelå et vesentlig arealavvik, og heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 000 048, krav om erstatning for advokatkostander, samt forsinkelsesrenter fra 22.7.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av utvendig arealavvik og feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-3 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Enebakk kommune oppført i 1951, med garasjen oppført samme år.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om tomteareal på 1,6 mål/ca. 1665 m². Det ble også opplyst om ny shingel og vindskier fra 2018 både på boligen og garasjen.

I tilstandsrapporten ble boligens markedsverdi anslått til kr 3 205 000, hvorav tomteverdien utgjorde kr 1 000 000. Det ble oppgitt at tomt og bolig ikke var kontrollert opp mot kommunens byggemappe, og at arealet på 1665,1 m² var hentet fra eiendomsdata.no.

Det hitsettes videre følgende fra rapportens punkt "*Takkonstruksjon*" (TG 2):

Her vurderes ventilering, samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Saltak/sperretak i trekonstruksjon. Utvendig tekket med singel papp. Utvendig er tak kun innsisert fra bakkenivå og innvendig takkonstruksjon er sjekket fra loft med luke fra trapperom/ gang 2 etg. Lagt bordgolv på loft. Påkostninger: Ny singel og vindskier 2018.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: TG 2 er satt etter levetid på hovedkonstruksjonen

Det hitsettes også følgende fra rapportens punkt om "*Garasje*":

Beskrivelse: Garasje med gruset gulv og saltak i trekonstruksjon tekket med singel papp. Vippeport. Dør i langvegg. Garasjen er plassert på betongsøyler. Ikke isolert. Påkostninger: Ny singel og vindskier 2018. Vedlikehold: Bygningen er forutsatt i hht. byggeårets normer og krav.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2005. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Nei. Dårlig takk oppdaget sommer 2018 på huset. Byttet til taksjingel på hus og garasje sommer/høsten 2018."

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år?

"Ja. Nytt tak har blitt lagt i sommer 2018."

8.2 Er arbeidet utført av faglært?

"Nei."

8.3 Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Ja. Huseier har byttet til taksjingel sommer/høst 2018 på hus og garasje."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 050 000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.19, og overtatt av kjøper den 25.5.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at tomtens areal var vesentlig mindre enn hva som ble opplyst ved salget. Kjøper avdekket i tillegg feil ved taket. Det ble reklamert over tomtearealavvik vinteren 2020, mottatt av selskapet 19.2.20.

Kjøper har lagt frem kart- og oppmålingsforretning fra 1949. Her fremgikk det at tomtearealet var på 1090 m².

I brev fra kommunen til selskapet av 15.4.20 fremgikk følgende:

Høsten 2019 gjennomførte oppmålingsavdelingen i kommunen en oppmåling av (adresse). Det ble da gjennomført oppmålingsforretninger langs hele veien. Landmåler var da også i kontakt med eier av (gnr/bnr), og fortalte at hun ville kartforbedre eiendommen langs veien. En kartforbedring innebærer å legge inn en riktigere grense i kartet, men uten oppmåling. Kvaliteten på grensen endres ikke. (Gnr/bnr) var ikke nabo til veien, men landmåler målte inn et gjerde som senere ble lagt inn i matrikkelen. Det ble i tillegg sendt ut skriftlig underretning i ettertid. Arealet i matrikkelen FØR kartforbedring var 1665,1 m², mens arealet etter kartforbedring ble 1445 m². Ved å sammenligne med areal fra målebrevet, som er 1090 m², er det tydelig at eiendommen fortsatt er feilaktig registrert i matrikkelen. En korrekt registrering i matrikkelen kan kun gjøres etter en oppmålingsforretning der naboer varsles, og grensene kan måles opp på nytt. Av erfaring vil en oppmåling gi et noe mindre areal enn oppgitt på målebrevet, ikke fordi eiendommen blir mindre, men fordi arealet på målebrevet er oppmålt langs terrenget, og ikke i kartplanet som matrikkelen avgir areal etter.

Da eiendommen ble solgt, var megler i kontakt med kommunen for å skaffe informasjon om eiendommen. Kommunen sendte da med målebrevet for eiendommen, som viser arealet mest mulig korrekt.

Kjøper har fremlagt bilde av inngjerdet område. Kjøper har også lagt frem et tilbud fra nabo av 19.3.21, foranlediget av en diskusjon mellom kjøper og nabo om pris for 575 kvadratmeter tomt. Naboen oppga en pris på kr 161 500 for kjøp av tomten.

Det ble også lagt frem korrespondanse mellom kjøper og kommunen om størrelsen på kommunale avgifter mv. i forbindelse med salg av 155 m² til 1 043 kr pr m².

Kjøper har også lagt frem en e-post av 2.9.21 fra eiendomsmegler K. for å belyse kravets størrelse:

Beklager men jeg følger meg ikke komfortabel å gi noen utsagn på dette når det kommer til en rettstvist.

Min anbefaling hadde heller vært å gjøre krav på 575/1665 del av beløpet dere betalt. Håper det hjelper noe.

Når det gjaldt taket ble det lagt frem en e-post av 15.6.20 fra F. Entreprenør AS:

Takk for befaringen jeg hadde hos dere den 10/6 vedrørende skaden på shingel taket deres. Ut fra utførelsen som er gjort vedrørende taket er ikke utført av en fagmann av følgende grunner:

1. Spiker som er brukt er alt for kort da flere lag legges i værandre og spiker ikke når underlaget
2. 50% av spiker mangler pr plate shingel,
3. Klebe plast er ikke fjernet dvs at lag/rekker ikke limes sammen når varmen treffer taket.

Ut fra hus/Garasje har samme tekking er det mest sannsynlig at dette gjelder alle tak flater.

Tiltak : All shingel fjernes ,rense undertak panel for spiker. Legging nytt shingel tak med event underlags papp for rask tekking av tak. Nye beslag for overgang vindskie tak Stilas/lift vill være på krevd for slike type arbeider.

Det ble videre lagt frem en udatert uttalelse fra tømmer O.:

Befaring og prising på takarbeid.

Det har for det første ikke vært brukt lange nokk pappspikere fo å få tilstrekkelig feste for singel. Det er hovedproblemet i tillegg alt for få spikere. Taktekking må rives i sin helet helt ned til taktro,ny underpapp må legges og ny singel.

Kjøper har fremlagt en faktura fra F. Entreprenør AS på kr 45 875 inkl. mva. for bytte av takshingel og pipehatt på bolig taket, og et tilbud på kr 46 813 inkl. mva. for arbeid på garasjetaket. Det ble også lagt frem en ordrebekreftelse fra O. Bygg for takshingel og takfot/møneplate på til sammen kr 16 307.

Selskapet har fremlagt en udatert e-post fra takstmann H.:

Det som her må være utgangspunktet er jo hva det står i skjøtet. I kommune kartet er eiendommen avmerket med stiplede tomtegrenser. Det betyr at kommunen ikke har korrekte, oppmålte grenser. Skjøte sier 1090 kvm, som er det man må ta utgangspunkt i. Jeg regner med at skjøte var vedlagt salgsoppgaven, og opplysningen er oppgitt ved salg.

Takstmann som har satt verdi på tomten har brukt tomteverdi på 1.000.000,- Dette er en helt normal tomteverdi for området, tatt i betraktning at tomten ikke vil kunne deles og utnyttes på annen måte enn den er i dag, da den ligger i LNF område. Det er klart det er misvisende hvis tomten ikke går langs oppsatte gjerder.

Enebakk kommune er den kommunen i mitt område som har dårligst angivelse av tomtestørrelser i sitt system. Som oftest er eiendommene bare merket som sirkeltomter, og tomtestørrelse er ikke oppgitt. Da tomten ikke vil kunne utnyttes på annen måte enn den er i dag, vil et eventuelt verditap, etter min mening, ligge på mellom 50.000,- til 100.000,- hvis ikke ny eier hadde fått opplysning om tomtestørrelsen.

(...)

Det er jo vanskelig å si i ettertid, men jeg tror markedsverdien på denne eiendommen er riktig, selv med riktig tomteverdi. Jeg har på den andre siden full forståelse for at man føler seg lurt når tomten er såpass mye mindre. Men jeg kan ikke si at verdien på tomten i dette tilfellet er så mye lavere enn tidligere antatt

Kjøper har anført at arealavviket utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-3 og 3-7, og at det sammenholdt med feilene ved taket, forelå et vesentlig avvik etter § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at det var avdekket et vesentlig arealavvik som megleren måtte kjenne til, og at feil ved tak var upåregnelig for kjøper. Det var ikke grunnlag for å anta at arealet som manglet var overtatt ved hevd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader knyttet til tak og verditap som følge av arealavviket, jf. avhl. § 4-12, krav om erstatning for advokatutgifter, og forsinkelsesrenter fra 22.7.20.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent for arealavviket, jf. avhl. § 4-19. Selskapet anførte videre at eiendomsretten til hele tomten innenfor gjerdet var hevdet. Selskapet har

bestridt at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 eller arealavvik etter avhl. § 3-3. Selskapet anførte også at feil ved taket ikke utgjorde avvik etter avhendingslova, og at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, eller at det var hevdet noe areal i saken. Sekretariatet kom videre til at det forelå et vesentlig arealavvik etter avhl. § 3-3, og at til feil ved tak og arealavviket samlet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda og har lagt frem en del ny dokumentasjon knyttet til utmålingen av prisavslaget. Ny dokumentasjon som er lagt frem er rapport av 9.5.22 fra takstingeniør R. og verdivurdering fra megler S., som begge la til grunn en verdiforringelse for tomten på ca. kr 800 000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Sekretariatet legger til grunn at kjøpers krav knyttet til arealavviket er på kr 688 108. Kjøpers krav knyttet til utbedring av taket utgjør kr 62 178 og kjøpers krav knyttet til utbedring av garasjetaket utgjør kr 46 813. Til sammen utgjør dette kr 799 098 inkl. mva., som er mer enn 26 % av kjøpesummen på kr 3 050 000. Det kvantitative vesentlighetsvilkåret er da oppfylt dersom kjøpers krav legges til grunn.

Selskapet mener som nevnt at kjøpers krav knyttet til arealavviket ikke skal ta med i vesentlighetsvurderingen ettersom det ikke foreligger et avvik. Sekretariatet har imidlertid kommet til at arealavviket utgjør en mangel etter avhl. § 3-3, og legger derfor til grunn at kostnader til knyttet til arealavviket også skal inngå i vesentlighetsvurderingen. Se til sammenligning FinKN 2019-647 hvor nemnda la til grunn kostnader til arealavviket som aktuelt kostnads- og utbedringsbeløp.

(...)

Når det gjelder kostnader til utbedring av hustak og garasjetak finner sekretariatet å kunne legge til grunn at beløpet på kr 62 178 knyttet til taket på boligen skal inngå i vesentlighetsvurderingen.

(...)

Selv om utgangspunktet ved ufaglærte arbeider er at kjøper overtar risikoen for ufagmessige løsninger, må det gjøres en konkret vurdering også av dette. Slik det fremgår av både forklaringer og bildene i saken, er det snakk om helt grunnleggende feil ved en så vidt viktig del av huset som tekkingen av taket. Slik det fremstår på bildene har store deler av shingelen falt av taket fordi ingen av festemidlene som er forutsatt brukt (spiker og lim) har hatt tiltenkt funksjon. Det er heller ikke snakk om faglig kompliserte oppgaver. Når så grunnleggende monteringsfeil får så omfattende konsekvenser bare få år etter at arbeidene var utført, er det etter vårt syn utenfor den risiko kjøper må akseptere selv om det er opplyst om ufaglært arbeidskraft ved legging av shingel.

Etter en samlet vurdering finner sekretariatet, under tvil, at feilen ved taket på huset og arealavviket samlet utgjør et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne regne med. Det var gitt risikoopplysninger om taket – både knyttet til den underliggende takkonstruksjonen og at shingelen var lagt av ufaglærte. De feilene som materialiserte seg ligger likevel utenfor det man som kjøper må anses å ha overtatt risikoen for. I den grad kjøper har fått opplyst at selger er håndverker slik kjøper anfører, vil dette ytterligere styrke denne vurderingen

Nemnda har kommet til samme konklusjon. Nemnda mener således både feilen ved taket på huset og på garasjen skal inngå i vesentlighetsvurderingen, og det samme gjelder arealavviket. Når det gjelder arealavviket er det i etterkant av sekretariatets vurdering lagt frem ytterligere to rapporter fra kjøper som sannsynliggjør at verditapet er adskillig høyere enn de kr 50 000 til kr 100 000 som takstmann H. har vist til. For feilen ved taket er utbedringskostnaden for garasjen nå også

dokumentert. I alle tilfeller finner nemnda både det kvantitative og kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum oppfylt.

Derimot har nemnda funnet vurderingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 vanskelig. Det vises her til at kjøper som nevnt har fremlagt ytterligere dokumentasjon på et verdiavvik i størrelsesorden kr 750 000 til kr 800 000. Nemnda er imidlertid enig med selskapet i deres anførsler i brev 12.7.22 om at verken tomtens art (LNF-område) eller beliggenhet (Enebakk) tilsier at de aktuelle 575 m² kan være verdt så mye som kr 800 000. Det vises her også til at total tomteverdi i tilstandsrapporten fra salget var satt til kr 1 000 000.

I mangel av andre holdepunkter mener nemnda det derfor er naturlig å ta utgangspunkt i naboens konkrete tilbud om kr 161 500 for de 150 m² som ligger innenfor kjøpers gjerde. Det arealet som ligger utenfor gjerdet må etter nemndas syn vurderes noe mer skjønnsmessig, men til en lavere pris. Nemnda mener her takstmann H.s estimerer og anslag har mest for seg, og setter verdien av dette arealet til kr 50 000. Til sammen blir dermed prisavslaget for arealavviket kr 210 000.

Det skal i tillegg utmåles prisavslag for utbedringene av takene på hus og garasje. Beløpet må ta utgangspunkt i at kjøper kunne forvente "*ny singel og vindskier fra 2018*", samtidig som takkonstruksjonen på huset ble gitt TG 2 og påkostningene fra 2018 ble angitt som egenarbeider. Nemnda mener prisavslaget for begge tak kan settes til kr 40 000.

Samlet prisavslaget blir etter dette kr 250 000. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Nemnda slutter seg ellers til sekretariatets vurdering av at de to mangelsforholdene faller inn under selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).