

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-863

20.10.2022

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

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

Fritidsbolig – mangelfull fundamentering, telehiv og setninger – opplyst om skjevheter – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En fritidsbolig i Oppdal kommune oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill., og overtatt av kjøper den 9.12.19. Det ble opplyst ved salget at hytta var modernisert og påbygget i 2007. I tilstandsrapporten ble det bl.a. påpekt skjevheter, men at det ikke var tegn til skader eller problemer av praktisk betydning (TG 2). Videre ble det opplyst i tilstandsrapporten at eier opplyste at det var bevegelse i utvendig terrasse mellom sommer og vinter (TG 1), og at det ikke ble funnet tegn til setninger ved visuell kontroll av åpne flater inn mot ringmur (TG 1 og TG 2). Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet om skjevt gulv i gammel del. Etter overtakelsen reagerte kjøper på at skjevhetene i hytta var større enn forventet. Flere fagkyndige ble engasjert og det ble konstatert at hele hytta endret posisjon gjennom vinteren som en følge av mangelfull sikring mot telehiv. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke forelå et vesentlig avvik på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 611 437, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av telehiv og mangelfull fundamentering, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Oppdal kommune opprinnelig oppført i 1993, modernisert og påbygget i 2007.

I forkant av salget ble kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Nå kan du og familien sikre dere denne flotte hytten i (...). Med hele 5 soverom og en sovehems har man soveplasser til 14 personer. Hytten ble påbygd i 2007 med ny hall, stue, 2 soverom, nytt bad og et garderoberom. I tillegg ble badet i gammel del oppgradert i 2008.

(...)

Fritidsbolig er delvis oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark eldste del med støpt ringmur. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med villmarkspanel/stående. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et betongdekke 1 etg påbygg og trebjelkelag i gamle del. Vinduer med 2+1-lags glass og koblet glass.

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende opplysninger:

Fritidsboligen er oppført av normalt solide materialer og bærer preg av jevnlig godt vedlikehold. Det ble på befaringsdagen, bortsett fra manglende inspeksjons mulighet til kryprom, og stort horisontal avvik på gulv, ikke observert tilstander som tilsier at det er behov for tiltak utover normalt periodisk vedlikehold.

(...)

Bygning, generelt

Beskrivelse: Ringmur:

På eldste del av bygningen er det etablert en ringmur med krypkjeller. Ifølge eier er denne støpt. Det er ingen tilgjengelighet til denne.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Erfaringsmessig er krypkjellere å betrakte som risikokonstruksjoner med erfaringsmessig høy skadefrekvens. Da det ikke er mulighet for kontroll av kryprom, er dette ikke utført. Krypkjelleren er ventilert. Se kommentar angående avvik på gulvflater. Som er forebyggende tiltak kan en overdekning av terrenget med plast vurderes hvis dette mangler. Se kommentar angående avvik i punkt "Frittbærende dekker". Videre anbefales det som et forebyggende tiltak jevnlig tilsyn / kontroll, dette kan først gjøres når det er etablert tilgjengelighet til denne. På bakgrunn av manglende tilgjengelighet, er denne delen ikke kontrollert.

TG: 2

(...)

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Påbygget del er etablert på et støpt dekke over terrengnivå. Det er etablert ringmur på eldste del.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det ble ikke observert negative forhold med støpt dekke, men det gjøres oppmerksom på at det er liten mulighet for kontroll, siden dette for er meste er skjult. Det ble målt avvik på gulv innvendig i bygningen. Gjelder spesielt den gamle delen, men også i påbygget del, se punkt "Frittbærende dekker".

Ved en visuell kontroll på åpne flater inn mot ringmur ble det ikke registrert tegn til setninger slik at grunnmuren og grunnforholdene vurderes til å være i god orden.

TG 2 er satt pga avvik på gulvflater. TG 1 på ringmur og støpt dekke.

TG: 1

(...)

Balkonger, terrasser ol.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Etter en visuell besiktigelse og stikktakninger i treverk, ble det ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen, men det påpekes at mye av terrasse hadde snø ved befaring. Det registreres skjevheter i terrassen på vestsiden, og eier opplyste at det var bevegelse i denne mellom sommer og vinter. Forøvrig ble terrasse vurdert å være i god stand.

TG: 1

(...)

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Etasjeskillere i gamle del består av trebjelkelag mot krypkjeller, samt i gulv mot loft. Påbygg etablert på betongdekke. (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: På visuelt grunnlag er vegger og etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Det henvises forøvrig til kommentar kryprom under punkt "Bygning generelt". I påbygg ble det målt et avvik på ca 4-4,5 cm over gulv flate, hellende ut mot dal. (sør) På gamle del et avvik på mellom 10-11 cm!

Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

Pga avvik, settes det TG 2.

TG: 2

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger bl.a. at "*Gulv stue gammel del, skjevt*".

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.10.19, og overtatt av kjøper den 9.12.19.

Etter overtakelsen reagerte kjøper på at skjevhetene ved hytta var større enn forventet, og kjøper engasjerte derfor fagkyndige.

Entreprenør B. viste i sin rapport av 17.2.20 til at hytta sto på ustabil grunn og at den måtte gjenoppbygges til en estimert kostnad på kr 3 500 000, eks. riving.

Takstmann M. konkluderte etter befaring den 3.6.20 at det ville være nødvendig med utbedringskostnader på ca. kr 2 000 000, og oppga følgende:

Hovedkonklusjonen på skaden er: Vann i grunnen, dårlig isolering rundt grunnmurene og dårlig komprimering av masser som er tilkjørt. Dette har medført at støpt plate er sunket og betonggulv og vegger har fulgt med. Det kan også være at massene har blitt vasket bort under hytta.

Selskapet fremla rapport av 22.6.21 fra takstmann K., hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Det er etter min vurdering, to separate forhold ved hytta som er årsak til skjevheter. Det ene er setninger i grunnmassene som har forårsaket de skjevheter som ved salget var opplyst om. Dette er skjevheter som ikke har blitt mindre enn opplyst i tilstandsrapporten, altså ikke gått tilbake som følge av telehiv.

Det andre er telepåvirkning som medfører at hytta endrer posisjon i vinterperioden ved at bygningsdeler løftes oppover som følge av telehiv. Dette er forhold som ikke fremgår av salgsoppgaven.

Konsekvensen av telehiv, er at dører og vinduer kniper mot karm og er vanskelig om ikke umulig for enkelte å åpne, samt sprekkskader i det flislagte gulvet foran inngangspartiet. I tillegg oppstår det ytterligere skjevheter i gulv og vegger i perioden hvor telehivet pågår.

Ved økte bevegelser over tid, kan dette medføre skader på vinduer og dører, samt økt risiko for en økning av de allerede etablerte skjevhetene.

Det vil for eksempel ikke være hensiktsmessig å rette opp skjevhetene som følge av setninger uten å telesikre fundamentene dvs. ringmurene samtidig.

Takstmann M. og takstmann K. ble enige om at det måtte utføres tiltak iht. pristilbud fra T. AS på kr 611 437. Utbedringene ville ikke rette opp de opplyste skjevhetene. Hvorvidt det var tale om pågående setninger eller ikke var heller ikke avklart.

Ifølge selskapet var selger ukjent med forhold utover det opplyste. Kjøpers spørsmål om selgers botid og hvem som bygget hytten og påbygget ble ikke besvart av selskapet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med forhold utover det opplyste, og spørsmål knyttet til oppføringen av byggene sto ubesvart. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 611 437, samt renter, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget. Det ble gitt klare risikopplysninger om skjevheter, både i hytta generelt, og i gammel del.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at den mangelfulle fundamenteringen utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Prisavslaget ble skjønnsmessig fastsatt til kr 500 000 inkludert forsinkelsesrente, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet mangelfull fundamentering av fritidsboligen.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og fremholdt følgende:

I denne saken måtte kjøper ta høyde for påviste skjevheter og bevegelse i utvendig terrasse mellom sommer og vinter. Utover dette var det ingenting som tydet på at fundamenteringen ved opprinnelig og påbygd del hadde mangelfull utførelse som ville medføre store tiltak og kostnader for å stabilisere bygningen mot telehiv. Tvert om ble etablerte skjevheter påpekt av takstmannen, men det ble likevel konkludert med at "Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning". Slik vi forstår fremlagte fagkyndigrapporter består de byggetekniske feilene og utbedringsarbeidene i å stabilisere hytta mot bevegelse grunnet telehiv. Arbeidene vil ikke rette de skjevhetene kjøper i henhold til kjøpsavtalen måtte ta høyde for.

Etter vårt syn må tiltak som beskrevet av de fagkyndige derfor fremstå som klart upåregnelige. Vi er dermed av den oppfatning at avviket både kvantitativt og kvalitativt oppfyller den strenge vesentlighetsterskelen. Se til sml. FinKN 2017-586, FinKN 2020-394, og FinKN 2022-637.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i selskapets brev av 20.9.22 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er altså kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn at dokumenterte utbedringskostnader er kr 611 437. Sekretariatet kom i sin vurdering etter en skjønnsmessig vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000 inkludert påløpte forsinkelsesrenter. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, med den presisering at beløpet inkluderer påløpte forsinkelsesrenter per 2.8.22.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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