

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-971

17.11.2022

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

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

Uriktig opplysning om faglært arbeid – avhl. §§ 3-8 og 4-12.

En fritidsbolig på Toten oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper den 19.3.21. Ved salget ble det opplyst at fritidsboligen ble påbygd i 1996, med stuedel med utgang til terrasse. Det ble opplyst at hytten var av enkel standard, og at den i begrenset grad var inispisert utvendig som følge av mye snø. Takstmannen opplyste at det var brukt håndverkere/fagfolk på konstruksjoner, mens overflater, innredninger etc. var selvgjort. Veggkonstruksjon og terrasse ble gitt TG 1, og det ble opplyst om noe usikkerhet og risiko tilknyttet fundamenteringen som ble anbefalt nærmere undersøkt etter at snøen smeltet. Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved innfestningen av terrassen til kledningen, samt ved fundamenteringen. Kjøper anførte bl.a. at det var uriktig at arbeidene var utført av faglærte. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste til at arbeidet på tilbygget var gjort av en navngitt snekker. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om faglært arbeid, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 135 248, krav om erstatning kr 48 125, samt forsinkelsesrente fra én måned etter 5.1.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved vindtetting og fundamentering, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en fritidsbolig på Toten oppført i 1955 og påbygd i 1996.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Kort om eiendommen

Hytta ble oppsatt i ca 1955 og påbygd ca 1996, stuedel med utgang til terrasse mot vannet. skiftet vinduer i opprinnelig del i 2012. Oppgradert kjøkken i 2020. (...) Det er i hovedsak enkel hyttestandard uten innlagt vann, avløp eller strøm, men den har en unik beliggenhet. (...) Noe tilstandsgrad 2 forekommer, herunder bl.a. på etasjeskiller pga alder, krypkjeller/blindkjeller, noe skjevheter i gulv samt ytterdør, kontroll rundt pipe, bad er ikke bygget som våtrom, takteking uthus.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

GENERELT:

Hytta er fra ca 1955, senere tilbygget og oppgradert.

Bygningen fremstår som tatt vare på i årenes løp. Det er opplyst brukt håndverkere/fagfolk på konstruksjoner og skifte av vinduer, mens overflater, innredninger, etc, er selvgjort. Noe av de selvgjorte arbeider synes å ikke være fagmessig, det gjenstår nor "finisharbeider".

Utvendig er hytta begrenset inispisert som følge av nye snø.

Ved kjøp av brukt hytte kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Standard: Hytta er fra ca. 1955 og tilbygd/ombygget de senere årene.
Enklere standard og god planløsning.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Dels støpte punkter og steiner som grunnmur. Hytta er opplyst å stedvis stå på fjell.

Tilstandsvurdering: Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Overgang mellom utbygg/tilbygg og hoveddel er en risikokonstruksjon, overgangen mellom yttervegg og gulv er vanskelig å få tett fra avdamping fra grunnen noe som kan gi skjulte soppskader i konstruksjonen. Krypekjeller/blindkjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Blindkjeller og krypekjeller er ikke inspisert på grunn av adkomst og snø, tilstandsgrad er derfor ikke angitt.

Lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

Hytter/fritidsboliger har erfaringsmessig grunnere fundamentering som gjør at det kan forekomme noe bevegelser med årstidene. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser når snøen er borte.

Yttervegger – TG: 1

Beskrivelse: Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Ytterveggskonstruksjoner ble avdekket i forbindelse med skifte av kledning og det legges til grunn at evt. skadde deler ble utbedret. Ingen spesielle avvik registrert

Utvendig komplettering, vegg – TG: 1

Beskrivelse: Utvendig kledd med trepanel.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskiftning av trekledning er 40-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Begrenset inspisert som følge av mye snø. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning, men heller ikke dårligere enn normal løsning ved husets byggeår. Ingen spesielle avvik registrert

Balkonger, terrasser ol. – TG: 1

Beskrivelse: Opplyst fundamentert med blokker direkte på grunn og støpte punkter på fjell. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Delvis over bygget.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Konstruksjon fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Verandaer/terrasser som står under åpen himling vil alltid ha vedlikeholdsbehov. Det er påbegynt utskiftninger av rekkverk, ikke ferdigstilt. Ellers ingen spesielle avvik registrert.

Frittbærende dekker – TG: 2

Beskrivelse: Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40-80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Hytter har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Det er opplyst om at kjøkkengulv er rettet opp. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid fritidsboligen siden 1994. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter eller utført arbeid på bl.a. terrasse og fasade. Videre krysset selger "ja" på spørsmål om kjennskap til "*f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende*", og oppga følgende:

Skjeve gulv i gamledelen, kjøkken rettet opp, litt skjev på 1 soverom

I egenerklæringens felt for tilleggskommentarer oppga selger følgende:

Utvendig pipe har en lekkasje som sees på panel på overbygd veranda.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.3.21, og overtatt av kjøper den 19.3.21.

Ifølge kjøper avdekket de utover sommeren og høsten ulike mangler ved eiendommen, og kjøper innhentet i den forbindelse en befæringsrapport fra bygningssakkyndig T. Fra rapport datert 22.12.21 hitsettes:

RAPPORTSAMMENDRAG

Manglende bæringer for veranda Kr 4775

Mangelfull utførelse av pilarer. Kr 10 846

Mangelfull vindtetting Kr 53 910

Rigg-drift av byggeplass Kr 17 143

Medgåtte kostnader: Taksthonorar og Sikringsarbeid Kr 21 525

TOTAL SUM UTBEDRING INKL.MVA KR 135 248

1. Manglende fundamentering og bæring av tilbygg.

Påberopte forhold

- Eier har oppdaget inntrenging av mus i hytta og foretok seg undersøkelser under hytta for og eventuell avdekke sprekker i konstruksjon for inntrengning av mus. Det ble da registrert manglende vindtetting, søyler som har sprukket og drager for opplagring av veranda som hadde sviktet.

Vurdering

Ved utvidelse av veranda mot sør så er nedre delen av ytterveggen vindsperre fjernet for å stikke bjelkelaget inn i vegglivet for opplagring på eksisterende kantbjelke. Dette har man ikke lyktes med og har da forøkt og sette på en kantbjelke utenpå den eksisterende kantbjelken som er delvis stikkspikret samt noe innfestning av franske tre skruer. Etter endt montering av konstruksjonen så har ikke vindtettingen blitt tett igjen slik at dette har blitt stått åpent. Ny kantbjelke som er lasket på den eksisterende kantbjelken har for lite mekanisk innfestning slik at denne har sklidd i fra hverandre og ført til at bjelkelaget nå står uten bærepunkter. Deler av pilarer som er satt opp under hytta har enkel utførelse og er satt rett på bakken uten frostsikring med stablet blokker i høyden uten sammenbinding og skaper stor ustabilitet samt at de er sunket ned i bakken og har fått store skjevheter med oppsprekking av enkelte blokker. Manglende er vurdert til at det er svært mangelfullt med ufagmessig utførelse som har ført til nedbøyninger og utettheter som kan føre til ytterligere skader på bygningen over tid.

Følgende er registrert:

1. Manglende vindsperre.
2. Ingen frostsikring av søyler.
3. Manglende fundament på enkelte pilarer.
4. Kantbjelke for bjelkelag til veranda.
5. Søyler som har forskjøvet seg, setninger.

Konsekvens:

- Skader på mineralull i bjelkelag p.g.a skadedyr.
- Lukt problemer p.g.a skadedyr.

- Svikt i bærende konstruksjon kan føre til skader på etasjeskiller.
- Manglende u-verdi i konstruksjon som føret til unødvendig mye oppvarming.
- Kuldebro med kondens.

Utbedring / Kostnader

Utbedring

Bæresystemer og vindtetting

Kostnader

Kostnader er kalkulert med Smartkalk med dagen prisnivå. Viser til vedlagt vedlegg. KR 108 342 ink mva

Selskapet har forklart følgende om selgers kunnskap:

Selger, som er en eldre dame og enke etter sin mann, forteller at hun ikke er kjent med feil på hytta utover det opplyste. Hun har ikke kjennskap til det byggt tekniske, men vet at de brukte en lokal snekker, [snekker E.], da tilbygget ble satt opp. Hun er ikke kjent med mangler ved kledningen under verandaen eller mangler ved fundamenteringen.

Selger opplyser at hun ikke er kjent med de reklamerte forholdene. Hun eide hytta med sin mann, som har gått bort. Hun forteller at de alltid brukte en lokal snekker til arbeidene på hytta. Selger har aldri vært under verandaen.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble opplyst at det var faglærte som hadde utført arbeidet på konstruksjonen, og dette måtte anses som uriktig når det viste seg at arbeidet var utført ufagmessig eller av ufaglærte. Forholdet var uansett upåregnelig for kjøper, ettersom det var gitt TG 1 ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnadene på kr 135 248, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. I tillegg krevde kjøper forsinkelsesrenter fra én måned etter fremsatt reklamasjon den 5.1.22. Det ble videre krevd erstatning for utgifter til juridisk bistand på totalt kr 48 125 inkl. mva.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum. Ifølge selger ble tilbygget oppført ved bruk av faglærte, og kjøper hadde ikke sannsynliggjort at opplysningene ikke stemte. Videre viste selskapet til at det var tale om en eldre hytte med eldre standard, hvor det var utført arbeid av både faglærte og ufaglærte, og det ble gitt risikopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at det hadde blitt gitt uriktige opplysninger om faglært arbeid ved salget, jf. avhl. § 3-8, og viste til at selger hadde opplyst at en navngitt snekker hadde utført arbeidet ved tilbygget.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse oppgitt følgende:

Kjøper har nå tatt kontakt med [snekker E.] på telefon og det opplyses om følgende:

[Snekker E.] opplyser at dette er lenge siden, men at han "var med og hjalp til litt" ved tilbygget. Slik han husker det, var han ikke delaktig i fundamenteringen. Videre er han "100 % klar" på at han ikke har deltatt ved utbyggingen av terrassen, som han uttaler må være satt opp i ettertid.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet mangelfull vindtetting av kledningen og innfesting av verandaen, samt mangelfull fundamentering av tilbygget og verandaen på en fritidsbolig oppført i 1955 med påbygg i 1996.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

I tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, var det under punktet *"Konklusjon tilstand"* opplyst at *"Det er opplyst brukt håndverkere/fagfolk på konstruksjoner og skifte av vinduer, mens overflater, innredninger, etc, er selvgjort"*. Som det fremgår innledningsvis, har kjøper reklamert over mangelfull vindtetting av kledningen og innfesting av verandaen samt mangelfull fundamentering av tilbygget og verandaen. Nemnda legger til grunn at de påreklamerte forholdene gjelder bygningens *"konstruksjoner"*. I kjøpers klage til nemnda er det redegjort for opplysninger fra snekker E., som er den fagpersonen selskapet i brev av 28.6.22 har opplyst har bistått ved arbeidene på hytten. I klagen heter det:

[Snekker E.] opplyser at dette er lenge siden, men at han "var med og hjalp til litt" ved tilbygget. Slik han husker det, var han ikke delaktig i fundamenteringen. Videre er han "100 % klar" på at han ikke har deltatt ved utbyggingen av terrassen, som han uttaler må være satt opp i ettertid.

Selskapet har ikke kommet tilbake til saken etter kjøpers klage til nemnda, og selskapet har heller ikke imøtegått opplysningene som er innhentet fra snekker E. Nemnda finner på denne bakgrunn å måtte legge til grunn at snekker E. *"var med og hjalp til litt"* ved oppføringen av tilbygget, men at han ikke har vært medvirkende til fundamenteringen av verken tilbygget eller terrassen. Han har etter det opplyste heller ikke deltatt ved utbyggingen av terrassen. I og med at det i tilstandsrapporten var opplyst at *"håndverkere/fagfolk"* er benyttet på bygningens konstruksjoner, er det etter nemndas skjønn gitt en uriktig opplysning ved salget hva gjelder de påreklamerte forhold.

Nemnda finner det klart at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til at de uriktige opplysningene gjelder sentrale bygningsdeler hvor ufaglært arbeid kan ha et stort skadepotensiale.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er opplyst at utbedringskostnadene utgjør kr 135 248. Nemnda har kommet til at det må gjøres noe fradrag ved utmålingen grunnet forlenget levetid av de aktuelle bygningsdelene samt at det ved salget var gitt noen risikopplysninger om fundamenteringen. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000.

Det er også krevd erstatning for utgifter til advokat med kr 48 125, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for tilkjenning av erstatning er oppfylt. Det bemerkes at nemnda ut fra de foreliggende opplysningene legger til grunn at kjøper ikke har boligkjøperforsikring. Kjøper finner at kravet om erstatning for utgifter til advokat på kr 48 125 er høyt sett i lys av sakens karakter, og finner at nødvendige utgifter kan settes til kr 25 000.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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