

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-145

28.2.2023

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

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

Uriktig opplysning om byggeår – innvirkning – utmåling – avhl. §§ 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig opplyst oppført i 1987 ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.20. Da kjøper skulle gå gjennom skattemeldingen i mai 2021, ble kjøper oppmerksom på at boligen der sto oppført med byggeår 1979. Kjøper anførte at det var gitt en uriktig opplysning ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det samlede opplysningsbildet ved salget indikerte at boligen var oppført før 1987, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning som hadde virket inn på avtalen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 225 000, og krav om erstatning for advokatutgifter kr 22 500.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av uriktig opplysning om byggeår, jf. avhl. § 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Trøndelag, opplyst oppført i 1987.

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

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. I saker hvor det ikke er innhentet midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak omsøkt før 01.01.1998, vil det ikke bli krevd at attestene innhentes i ettertid for å få en nødvendig avslutning av saken. Se for øvrig vedlagte infoskriv vedr. krav til ferdigattest etter plan- og bygningsloven.

Det foreligger godkjente byggetegninger for hovedhuset datert oktober 73.

Det foreligger byggetegninger for garasje/redskapshus datert 08.04.1987.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Generell beskrivelse av boligen

Byggemåte:

Eneboligen med sokkelleilighet er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Konklusjon:

Boligen er oppbygd av normalt gode materialer med en normal god utførelse. Med bakgrunn i alder og påviste forhold på befaringsdagen, må det i tiden som kommer påregnes enkelte tiltak. Omfanget av dette er avhengig av forventning, krav og funksjonalitet. For nærmere omtale og anbefalte tiltak, henvises det til respektive punkt i rapporten.

Drenering - TG 2

Her vurderes: funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

Stedvis synlig grunnmursplast, det er ikke etablert topplist.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Terrenget er tilnærmet flatt på to sider og skrånende ellers.

Er takvann ledet bort fra bygning? Ja

Totalvurdering av drenering

TG 2 er satt pga at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Topplist anbefales etablert for at utvendig fuktsikring skal fungere som tiltent.

Grunn/Fundament - TG 1

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Blokker, Lecamur

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Det ble ikke registrert noen sprekker / riss eller skjevheter ved synlige deler av grunnmur.

Rom under terreng - TG 2

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes.

Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det påforede yttervegger? Ja

Er det oppforede gulv? Nei

Er det synlige tegn til fukt? Ja

Kommentarer

Det ble stedvis registrert salt/kalkutslag i overflater, noe som indikerer at det er en viss fuktgjennomgang i grunnmur.

Er det utført fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktmåler i utformet vegg ble det ikke målt skadelige verdier, men på bakgrunn av observasjoner med salt/kalkutsalg på fritt eksponerte deler av grunnmur, kan det ikke skader i lukkede konstruksjoner utelukkes.

Er rommene ventilert? Nei

Kommentarer

Det er ingen ventilering av boder mot øst.

Totalvurdering

Konstruksjoner mot terreng er utført og kledd med plater/ panel. Det er ingen mulighet for å besiktige konstruksjoner i kontakt med grunnmur, uten å foreta åpninger. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av grunnmur under terreng er en fuktutsatt konstruksjon hvor det er små marginer for skader pga av fukt kan oppstå ved kondensering, fuktopptrekk fra grunnen eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. En eventuell skade behøver ikke å være fremtredende på innvendige overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

For full visshet om tilstand må åpninger foretas. Tiltak vurderes deretter.

Vinduer/Dører - TG 1

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer med 2-lags glass datert 2007-2011. 3-lags glass datert 1977. Ytterdøren med 2-lags glass datert 1979, nyere ytterdør i sokkel.

Beskrivelse

Ble det registrert punkterte glass? Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert vesentlige avvik. TG. 2 settes på eldre dører og vinduer.

Yttervegger - TG 1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Kommentarer

Kledningen er stedvis soltørket.

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting? Ja

Lufting av kledning? Nei

Kommentarer

Det er kun kledning i gavler som er luftet.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Ingen tegn til skader ble registrert.

Loft - TG 1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende

lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type konstruksjon Uinnredet

Er konstruksjonen inspisert? Ja

Kommentarer

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse gjort fra luken i gangen.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Ingen vesentlige forhold ble registrert på befaringsdagen.

Takkonstruksjon - TG 1

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra bakken

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen? Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det ble ikke registrert vesentlige avvik.

Taktekking og beslag - TG 2

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra bakken

Type tekking Annet

Kommentarer

Metallplater

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Ufagmessige detaljer? Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Taktekkingen har nådd over halvparten av normal forventet brukstid.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden 2013. Det ble for øvrig ikke gitt noen opplysninger med direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.20, og overtatt av kjøper den 28.6.20.

Da kjøper skulle gå gjennom skattemeldingen i mai 2021, ble kjøper oppmerksom på at boligen sto oppført med et annet byggeår enn det som var opplyst i salgsdokumentene. Ifølge skattemeldingen var boligen oppført i 1979, mens frittstående garasje ble oppført i 1987. Plantegningene for boligen var datert 1973.

Kjøper kontaktet takstmann L. for å vurdere betydningen av feil oppgitt byggeår. Fra hans rapport hitsettes:

Referansenivå som legges til grunn for boligen:

- For bygning opplyst oppført i 1987 føres referansenivå tilbake til byggeforskrift 1985

Som referanse for normal og god håndverkskikk, legges til grunn Norsk Standard, bruk av pre-aksepterte løsninger fra Sintef Byggforsk (NBI), samt at produkter er brukt som forutsatt (teknisk godkjenning, legge- og monteringsanvisning).

- For bygning oppført i perioden 1973.- 1977 legges til grunn byggeforskrifter av 1. august 1969. (Bakgrunn for dette er tegninger datert 1973 og vinduer datert 1977).

(...)

Verdiforskjell mellom bolig bygget 1977 og 1987 ligger i overkant kr. 1.100, - pr. m2 p-areal (prisgivende for markedsverdi). Det er da tatt utgangspunkt i sammenlignbare boliger i hele X kommune og området (Sted). Dette utgjør kr. 225.000,- for boligen med 204 kvm. P-rom.

Som grunnlag for beregningen er det foretatt verdisøk i Eidsverdi på tilsvarende boliger, sammen med brukt skjønn opp imot standard, oppgraderinger og vedlikehold.

(...)

4.0 Sammendrag/ konklusjon

Kjøper av boligeiendommen i (adresse), mener boligen er i dårligere forfatning mht. at bygningen er eldre enn oppgitt ved salg. Boligen er i salgsdokumenter opplyst bygget i 1985, mens dokumenter og produkter brukt i byggverket viser eldre byggeår. Det samme viser historiske bilder av eiendommen.

Det er registrert stort sett flere bygningsdeler eldre enn hva som er oppgitt byggeår, men også bygningsdeler som er oppgradert og fornyet. For bygningsdeler i grunn er det ikke mulig å verifisere oppbygning, men det er indikasjoner på bla. manglende bruk av diffusjonssperre mot grunn. En evt. mangl vil dette være et avvik fra forskriften for oppgitt byggeår, og en utbedring vil være både kostbart og resurskrevende. For konstruksjoner over grunn registreres 150 mm isolasjon i himling mot kaldloft, hvor det ved oppgitte byggeår var vanlig med 200 mm.

Ellers registreres enkelte håndverksmessige utførelser, som ikke var fagmessig utførelse ved oppgitt byggeår. Boligeiendommer med referansenivå 1987 vs. 1977, er beregnet ved hjelp av Eidsverdi og søk viser en reel verdiforskjell på en 10 år eldre bolig.

Foretaket har fremlagt en e-post datert 8.9.22 fra megleren som gjennomførte salget, som uttalte at han ikke ville ha vurdert huset til en annen verdi dersom han var klar over at byggeåret var 1979 kontra 1987.

Kjøper har fremlagt nye e-poster fra takstmann L. og en utregning av verditapet. I e-post av 16.1.23 uttalte takstmann L. følgende:

I byggeforskriftene fra 1969 vs. 1987 er det gjort store endringer, både når det gjelder preaksepterte prosjekteringsløsninger for å oppnå forskriftskrav og økte energikrav til bygningen/ bygningsdeler. Synlige avvik er vurdert i utarbeidet reklamasjonsrapport og det er beskrevet usikkerhet omkring mulige avvik som drenering, grunn- og fundamenter og grunnmur.

Det største avviket og ulempen for kjøper er hva som indikeres av fukt ved befaring. Her ble det i gulv mot grunn kun ble benyttet kapillærbrytende sjikt av sand mellom 1969- 1978 (NBI-blad (23).091), mens det ble benyttet plast mellom 1978-1988 (NBI blad A 522.111). Dette vil si en dampetting mot kapillært opptrekk fra grunn f.o.m. 1978 og ikke kun en "brytning" som tidligere. I tillegg ble det innført krav om nødvendig isolasjonstykkelse mht. byggegrunn, frostmengde, dybde og stedlige masser (leire, sand/ grus og fjell) f.o.m. 1978. En evt. ombygging av gulv til påregnelig stand/ referansenivå (fukt og energikrav) vil være svært kostnadskrevende, og heller ikke en ny drenering vil løse problemet med kapillær opptrekk av fukt fra grunn.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at grunnet feil oppføringsår ville bygningsdelene få en kortere levetid, og at andre

forskriftskrav fikk betydning for kvaliteten på boligen. Forholdet hadde virket inn på avtalen, og utgjorde også et vesentlig avvik ved boligen. Kjøper har påpekt at byggeforskriften fra 1985 medførte en endring i krav til brannvern, ventilasjon, sanitæranlegg, bæreevne og sikkerhet, og at det var stor forskjell fra forskriften fra 1969.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verdiminuset på kr 225 000. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til advokat på kr 22 500.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum. Det samlede opplysningsbildet ved salget indikerte at boligen var oppført før 1987. Det var videre ikke dokumentert noe vesentlig forventningsavvik mellom forskriftskravene på oppføringstidspunktet og det opplyste byggeåret.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8 som en følge av den uriktige opplysningen om boligens oppføringsår.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre punktum da boligen var opplyst oppført i 1987 mens det viser seg at boligen er oppført i 1979.

Nemnda vurderer først om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Det er etter nemndas syn klart at det ble gitt en uriktig opplysning ved salget om hvilket år boligen var oppført. Spørsmålet er om lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet er enige med kjøper i at boligens alder generelt kan være av betydning for den alminnelige kjøper, da dette kan si noe om standard, byggeskikk, bygningsdelers gjenværende levetid og påregnelig vedlikehold. Dette må imidlertid vurderes konkret i hver enkelt sak. Se bl.a. FinKN 2022-282. I nevnte uttalelse var det tale om en bolig hvor alderen avvek med mer enn 60 år fra det opplyste. Nemnda mente at avvik var av en slik størrelse at det ville være av betydning for den alminnelige kjøper.

I FinKN 2020-156 kom nemnda under tvil til at opplysningen måtte anses å ha virket inn på avtalen. Det var her tale om et avvik på 29 år ved en fritidsbolig som fremsto i meget god teknisk stand.

I FinKN 2021-41 var nemnda også i tvil, men kom etter en konkret vurdering til at innvirkningsvilkåret ikke kunne anses oppfylt ved et avvik på 15-19 år. Det ble lagt avgjørende vekt på at boligen ble solgt som et oppussingsobjekt, med flere risikoopplysninger om de ulike bygningsdelene, samt at boligen uansett var mer enn 50 år på salgstidspunktet.

Denne saken gjelder en opplysning om boligens alder som fraviker dens faktiske alder med ca. 8 år. Dette innebærer at bygget på salgstidspunktet var 41, og ikke 33 som opplysningen ga en forventning om. Sekretariatet har funnet vurderingen tvilsom. På den ene siden synes ikke opplysningen om byggeår som spesielt alvorlig eller omfattende. Utover det generelle vedlikeholdsbehovet som naturlig nok endres, er det i mindre grad dokumentert hvilken konkret betydning det er for denne boligen at byggeåret var 1979, og ikke 1987.

På den andre siden knytter opplysningssvikten seg til hele bygningskroppen. Det er ikke bare oppgitt feil alder på en enkelt bygningsdel, og summen av dette vil etter vår oppfatning virke kjøpsmotiverende. Dette særlig ettersom vesentlige bygningsdeler er fra byggeåret. Det ble heller ikke gitt omfattende risikoopplysninger som kunne vært egnet til å senke kjøpers forventninger, og grunn/fundament, yttervegger, loft, takkonstruksjon og etasjeskille ble gitt TG 1.

Sekretariatet har videre funnet å vektlegge at det skjedde en forskriftsendring i 1985, som er lovpålagte plikter som skal følges ved oppføring av boliger. Sekretariatet bemerker at vi ikke besitter byggteknisk kompetanse, men etter vårt syn må det forventes at det har skjedd en ikke ubetydelig utvikling fra byggeforskriften av 1969 frem til 1985. Avviket mellom forventet og faktisk alder får dermed en betydning

for boligens tekniske tilstand, i tillegg til bygningsdelers gjenværende levetid og påregnelig fremtidig vedlikehold. Opplysningen er således av en slik karakter at den er egnet til å virke inn på en boligkjøpsavtale.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har kommet til at den er enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 i dette tilfellet. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige drøftelse av innvirkningsvurderingen. Nemnda har ved vurderingen lagt særlig vekt på forskriftsendringen som ble vedtatt i 1985, og som på flere sentrale områder oppstiller høyere krav til boligens tekniske tilstand enn den tidligere forskriften. Videre innebærer det faktum at boligen er åtte år eldre enn kjøper var forespeilet ved salget, at nødvendige utbedringer som en følge av slit og elde på bygningsdelene er nærmere i tid enn hva kjøper kunne forvente ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen.

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

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 første ledd.

Det er fremlagt en skaderapport fra takstmann L., som vurderer avviket til å utgjøre et verdiminus på kr 225 000. Nemnda er enig med sekretariatet i at dette fremstår som høyt. Vurderingen bygger for øvrig på en sammenligning med boliger i hele kommunen, og ikke bare området hvor den aktuelle boligen ligger, noe som etter nemndas skjønn kan ha betydning ved vurderingen av verdiavviket. Videre har takstmann L. lagt til grunn at boligen er oppført i 1977, og ikke 1979. Foretaket har på sin side fremlagt en uttalelse fra megler N., som fremholder at han ut fra en helhetsvurdering av eiendommen ikke ville vurdert boligen til en annen verdi dersom han var kjent med boligens korrekte byggeår. Nemnda finner at prisavslaget må fastsettes skønnsmessig ut fra en konkret vurdering av opplysningssvikts betydning for markedsprisen på eiendommen. Nemnda deler sekretariatets vurdering om at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokat, jf. avhl. § 4-14. Nemnda legger til grunn at kjøper har boligkjøperforsikring, jf. kjøpekontrakten hvor det er krysset av for at kjøper ønsker slik forsikring, og kravet om erstatning tas ikke til følge da nemnda ikke kan se at det foreligger noe økonomisk tap på kjøpers hånd knyttet til advokatutgiftene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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