

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-905

12.12.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

10 år gammel fritidsbolig – avvik ved drenering og fundamentering – reklamasjonsfristen, foreldelse – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19.

En fritidsbolig oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 2,31 mill., og overtatt av kjøper 15.5.17. I salgsdokumentasjonen var fritidsboligen markedsført som velholdt, med god standard. I verditaksten var det bl.a. opplyst at standarden var normal/lav, at fundamentering med pilarer kunne være risikabelt, og at regelmessig ettersyn og vedlikehold av fundamenter burde påregnes. Sommeren 2021 oppdaget kjøper at boligens bæresøyler hadde slitasje. Ved nærmere undersøkelser av håndverker ble det avdekket at fundamenteringen var mangelfull og at det ikke var tilstrekkelig drenering rundt fritidsboligen. Kjøper reklamerte over forholdene til foretaket 10.9.21. Foretaket avslo kravet, og anførte bl.a. at kravet var foreldet, at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader kr 173 126, samt erstatning for kostnader til advokat.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved fundamentering og drenering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle boligen er en fritidsbolig i Telemark oppført i 2007.

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

Standard

Ønsker dere en velholdt og flott fritidsbolig på fjellet? Vi har gleden av å presentere dere for en bolig som kan benyttes hele året. (...) Boligen ble bygget i 2007, så standarden er god, men har den sjarmerende hytteatmosfæren med blant annet furupanel på veggene. Vi må også trekke frem detaljene utvendig, med blant annet utskjæringer og økset panel.

I verdi- og lånetaksten ble det bl.a. opplyst om følgende:

Markedsvurdering

(Sted) er et populært område for fritidsboliger, og markedet for hytter i prisleie 1,5-3 Mill, har vært meget godt. Denne eiendommen ligger noe utenfor de mest populære områdene, og har noe lavere standard enn gjennomsnittet for store hytter fra denne perioden, som trekker prisen ned.

Nyere fritidseiendom på utsiktstomt, med hytte, anneks og garasje. Normal/lav standard uten permanent strømforsyning. Lite fagmessig utførelse på bl.a. innvendig belistning og utførelse av badetrom.

Fundamentering med pillarer kan være risikabel, og regelmessig ettersyn og vedlikehold av fundamenter bør påregnes.

Standard: Fritidsbolig av normal til lav standard. Strøm fra strømaggregat i garasje, ikke tilkoblet kraftforsyning.

Standard: Fritidsbolig av lav til normal hyttestandard. Ikke innlagt strøm, strømaggregat i garasje.

Vedlikehold: Normalt vedlikeholdt.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2008. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller, hadde selger kryssset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,31 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.4.17/28.4.17, og overtatt av kjøper 15.5.17.

Sommeren 2021 skal kjøper ha påvist at flere av boligens bæresøyler hadde slitasje. Kjøper skal ha fått forholdet vurdert av en håndverker som vurderte at det var behov for å utbedre flere av søylene. Håndverkeren skal ha oppgitt at skadene også hadde sammenheng med fukt i grunnen. Det var ikke tilstrekkelig drenert rundt fritidsboligen og hyttas fundamentering var mangelfull ifølge håndverkeren som ga tilbud om utbedring.

Det ble fremlagt pristilbud fra et snekkerfirma H. AS datert 24.8.21:

Nr Beskrivelse

- 1 Graving rundt hytta for å få bedre drenering
- 2 Lage midlertidig søyle nær de ødelagte søylene
- 3 Jekke opp og rette av skjeve deler av hytta
- 4 Erstatte ødelagte leca søylene med betong pilarblokk

Arbeidet skal gjøres med timebetaling.

Estimert tid for arbeid ifølge beskrivelse :4 uke-160 timer

Time pris for mur og tømrerarbeid: 480.-pr. time+ mva

Faktura sendes hver uke og har 10 dager forfall.

Tid for graving er ikke inkludert i tilbud

Kjøper reklamerte overfor foretaket 10.9.21, og fremsatte samtidig krav om prisavslag.

I befaringsrapport fra snekkerfirma H. AS datert 13.9.21 fremgikk:

SKADEOMFANG

- 1 Fundament av Leca blokker under hytta har seget ned i grunnen 50-100 mm
- 2 Noen fundamenter er falt
- 3 Hyttens bærende konstruksjon er skjev, noen steder er forskjellen på 100 mm

Skadeårsak

- 1 Dårlig fundamentering

Alle fundamentene ble gjort på feil steder-de er ikke laget under støttepunktene til hytta

Førskjellen er mellom 100-200 mm (se bilder)

- 2 Dårlig drenerring

Det ble ikke installert dreneringsrør rundt hytta.

Terrengkonfigurasjonen krever dette.

- 3 Rundt hytta var den fylt med jord som forhindrer drenering

Denne jorden dyttet noen fundamenter som falt. (se bilder)

Det ble også fremlagt en oppdragsbeskrivelse fra samme snekkerfirma:

Hyttas fundament måtte byttes ut ettersom det bestod av Leca Blokker som var etablert på feil steder,på siden av bjelker eller lastepunkter.Det gjorde at lasten som kommer fra hytta trykker i toppen av fundamenter ,på en liten oppleggsareal ,som førte til at noen av leca blokkene sparkk og noen bøyde seg.

Fundamenter av den typen må være knyttet til støttepunkter under hytta.

Det var heller ikke etablert drenering ,noe terrengkonfigurasjonen på gjeldene hytte krever

Dette gjorde at det stod vann under hytta som igjen førte til at noen av leca blokkene gikk i oppløsning. Vannet førte også til bevegelse i jorden hvilket førte til at andre leca blokker falt

De nye pillarene står på støttepunktene til hytta. All jorden under hytta er dessuten fjernet for å sørge for drenering. Så snart snøen er borte vil det etableres drenering

Kjøper har fremlagt fakturaer for utført arbeid på til sammen kr 173 126 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at de ikke hadde gjort noen endringer på de relevante bygningsdelene i sin eiertid, og at alle opplysninger som var de kjent med ble gitt til kjøper i forbindelse med salget.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 7,5 % av kjøpesummen, at det var snakk om feil utførelse av fundamenteringen og at det ikke var etablert drenering. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av tilbakeholdte opplysninger om at det ikke var etablert drenering. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og i hovedsak vist til at forholdet ble påvist ved en tilfældighet, og at det krevdes fagkyndig vurdering for å påvise feilen. Kjøper har også bestridt at kravet var foreldet, og i hovedsak vist til at det ikke er holdepunkter for at forholdet var synlig på et tidligere tidspunkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 173 126. Kjøper har også fremsatt krav om å få dekket advokatkostnader.

Forsikringsforetaket har anført at kravet var foreldet, jf. fl. § 2. Foretaket har anført at kjøper fikk eller burde ha skaffet seg kunnskap om forholdet tidligere, og i hovedsak vist til at det ved salget ble opplyst om risiko knyttet til fundamentering, og anbefalt regelmessig ettersyn og vedlikehold av fundamenter. På samme grunnlag har foretaket anført at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at det ble gitt risikopplysninger om fundamenter ved salget, at kjøper ikke kunne forvente at boligen var drenert ettersom det ikke ble gitt noen opplysninger om drenering ved salget, og at det kun forelå en verditakst ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at kravet ikke var foreldet, og at det ikke var reklamert for sent, da det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget forholdene på et tidligere tidspunkt. Sekretariatet la dermed til grunn at både reklamasjonsfristen etter avhl. § 4-19 første ledd, og tilleggsfristen etter fl. § 10, først startet å løpe sommeren 2021. Sekretariatet kom videre til at det forelå et vesentlig avvik fra hva kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet svikt ved fundamenteringen og manglende drenering på en fritidsbolig oppført i 2007.

Foretaket har prinsipalt anført at det er reklamert for sent, samt at kravet er foreldet. Nemnda kan ikke se at disse anførselene kan føre frem og viser til sekretariatets grundige drøftelse av disse forholdene, som nemnda slutter seg til.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 173 126, noe som tilsvarer omkring 7,5 % av

kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, heter det i sekretariatets vurdering:

Ifølge befaringsrapport fra H. AS datert 13.9.21 er fundamenteringen av fritidsboligen dårlig. Fundamenter av lecablokker er etablert på feil steder, og er ikke knyttet til støttepunkter under hytta. I tillegg er det ikke etablert drenering. Dette har ført til at vann har blitt stående under fritidsboligen, hvilket igjen har ført til at noen av lecablokkene har gått i oppløsning, samt bevegelse i jorden slik at andre lecablokker har falt. Saken gjelder en fritidsbolig oppført i 2007. I salgsprospektet ble fritidsboligen markedsført som velholdt, med god standard. I verdi- og lånetaksten som forelå ved salget ble det opplyst om normal/lav standard uten permanent strømforsyning. Det ble også opplyst om lite fagmessig utførelse på blant annet innvendig belistning og utførelse av badrom. Videre ble det opplyst at fundamentering med pilarer kan være risikabelt, og at regelmessig ettersyn og vedlikehold av fundamenter bør påregnes. Etter vår vurdering måtte kjøpers forventninger til fritidsboligens standard være noe lavere enn normalt. De risikoopplysningene som ble gitt om pilarer fremstår imidlertid som generelle, og synes ikke å være knyttet til konkrete feil ved fundamenteringen av denne fritidsboligen. Selv om kjøper måtte påregne regelmessig ettersyn og vedlikehold av fundamenteringen, og følgelig ta høyde for noe høyere vedlikeholdskostnader på dette punktet enn ved annen type fundamentering, kan vi ikke se at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte påregne større konstruksjonsmessige feil ved fundamenteringen. Opplysningene om at boligen har noe lavere standard enn normalt, samt om noe ufagmessig utførelse på enkelte bygningsdeler, er etter vår oppfatning heller ikke av en slik karakter at de gir en indikasjon på avvik ved boligens grunnkonstruksjoner. Avvik ved bærende konstruksjon kan videre være et alvorlig forhold av sikkerhetsmessig betydning. Når det gjelder drenering kan vi ikke se at det er noen grunn til at kjøper ikke skulle kunne forvente at fritidsboligen på dette punktet var oppført i tråd med forskrifter og alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Når boligen er etablert i et område og på en måte som gjør det nødvendig med drenering, er vi derfor av den oppfatning at dette er noe kjøper kunne forvente at var etablert, selv om det ikke ble gitt noen konkrete opplysninger om drenering ved salget.

(...)

Etter en samlet vurdering hvor det særlig er lagt vekt på avvikenes karakter, fritidsboligens alder og de generelle beskrivelsene som ble gitt ved salget, har vi kommet til at det foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering, verken når det gjelder anførselene om foreldelse, at reklamasjonen ikke er rettidig, eller selve mangelsvurderingen. Foretaket har i nemndsansmodningen blant annet anført at det ut fra fritidsboligens oppføringsmetode ikke var krav til drenering, men nemnda kan ikke se at denne anførselen er dokumentert eller sannsynliggjort. Nemnda legger på dette punktet til grunn uttalelsen fra H. AS om at *"terrengkonfigurasjonen på gjeldene hytte krever"* drenering. Videre er nemnda enig med sekretariatet i at kjøper måtte kunne forvente at det var etablert drenering i og med oppføringsmåten og områdets beskaffenhet, selv om det ikke var gitt konkrete opplysninger om drenering ved salget.

Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det på denne bakgrunn ikke nødvendig å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda er enig med sekretariatet at prisavslaget passende kan settes til kr 120 000, og nemnda slutter seg også på dette punktet til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å tilkjenne kjøper erstatning for advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Det vises blant annet til at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).