

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1052

19.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – ufagmessigheter ved tilbygg – TG 3 – misvisende kostnadsestimat? – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften §§ 2-13 og 2-22.

En enebolig oppført i 1997 ble solgt for kr 5,15 mill. i mars 2023. Ved salget ble det aktuelle tilbygget markedsført som en lys og lekker vinterhage. I tilstandsrapporten ble tilbygget gitt TG 3 pga. store skjevheter, og TG 2 for "andre avvik", herunder usikker løsning for ventilerings takkonstruksjon og at det ikke var opplyst om undertak. Av nødvendige tiltak var det angitt lokal utbedring, forbedring av lufting, og ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfang, og kostnadsestimatet ble satt til "under kr 10 000". Selger opplyste i egenerklæringen at tilbygget var oppført ved ufaglært egeninnsats. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere avvik ved tilbygget og kjøper innhentet deretter en fagkyndig vurdering og et pristilbud fra entreprenør. Her ble utbedringskostnadene vurdert til kr 55 562 av kjøpers takstmann og en utbedring av hele tilbygget ble estimert til kr 198 500. Kjøper anførte at kostnadene var upåregnelig høye, sett i lys av opplysningene som ble gitt ved salget, samt at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at kostnadsestimatet angitt i tilstandsrapporten kun var et forsiktig anslag hvor det ble tatt forbehold om at tilbygget måtte undersøkes nærmere av kjøper. Foretaket mente derfor at kjøper ikke kunne forvente et nytt eller oppgradert tilbygg for under kr 10 000. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 198 500, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tilbygg, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1997.

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

Stuen oppleves som hjertet av boligen med store vindusflater. Stuens blikkfang er utsikten. Her er det bare å nyte et nytt "bilde" hver dag. Det sosiale oppholdsrommet gjør det enkelt å ha hyggelige måltider med hele familien, og rommet egner seg også utmerket til større sammenkomster med venner. I forlengelse av stuen er det bygget en lekker vinterhage med vinduer på 3 sider for å optimalisere lysinnslipp og utsikten.

Det ble utarbeidet en tilstandsrapport av takstmann B. datert 15.2.23:

Tilbygg / modernisering:

2022 Tilbygg:

Tilbygget stue i sør er en tidligere terrasse med takoverbygg som er isolert og kledd igjen, utført av eier.

(...)

Vinduer - TG 1:

(...) Vinduer i tilbygg fra 2021.

Dører - TG 1:

(...) Terrassedør i tilbygg er fra 2021.

(...)

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - "mørk" TG 2:

Utenfor loftsstue er det balkong med rekkverk i tre.

Utenfor inngangsparti til kjelleretasje er det terrasseplattning på bakkenivå og Jacuzzi.

Utenfor stue i 1. etasje mot vest og sør er det terrasse med tregulv og rekkverk. Festet mot yttervegg og søyler til støpte fundamenter ført i grunnen.

Terrasse mot sør er det terrasse med tregulv og rekkverk. Festet mot yttervegg og søyler til støpte fundamenter ført i grunnen. Støpte fundamenter ført i grunnen.

Det ble montert nytt rekkverk på terrasse utenfor stue ca. 2016/17, og Jacuzzi er fra 2018/19, opplyst av eier.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. (rekkverkshøyde er lavere enn dagens krav som er 1 meter)

Andre avvik:

På den ene terrassen er det hull i gulv etter et tidligere basseng.

Tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. (ny terrasse mot sør er det krav til 1 meter, øvrig terrasse er krav ved byggemeldingstidspunktet 90 cm)

Andre tiltak:

Dagens eier skal tette hullet på terrassen før salg (ikke sjekket av takstmann).

Stue mot sør - TG 3:

Tilbygget stue mot sør er en innbygd og isolert tidligere utstue/terrasse. Gulvet består av isolert trebjelkelag med plater og fundamentert med pilarer på grunnen. Yttervegger består av isolert bindingsverk, vindtett sjikt, lekte og liggende trepanel. Taket er pulttak med sperrer, isolert og luftespalte mellom isolasjon og taktekking. Yttertak er tekket med taksteinsplater.

Vinduer og terrassedør er beskrevet under egne punkter.

Tilbygget stue i sør er tidligere utstue/terrasse med usikker alder som er blitt innbygget og isolert av dagens eier 2021.

Årstall: 2021

Kilde: eier

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

(målt høydeforskjell i bjelkelag på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik)

Andre avvik (TG2):

Det er ikke opplyst om undertak og det er en usikker løsning for ventilering av takkonstruksjonen (ikke dokumentert / bilder).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

(for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det kan forekomme noe bevegelse i fundament, pga. årstider. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.)

Andre tiltak (TG2):

Lufting / ventilering bør forbedres. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for forbedring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2015, og hadde bodd i boligen siste 12 måneder. På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende var det krysset av "ja," med følgende kommentar:

Tilbygd stue i sør er en innbygd og isolert tidligere utstue/terrasse, gulv har noe skjevheter ytterst på midten.

På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr var det krysset av "nei". På spørsmål om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte var det krysset av "ja", med følgende kommentar:

Tilbygd stue i sør er isolert og kledd igjen av eier.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, var det krysset av for "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Terrasse sør for huset er satt opp av eier.

Boligen ble solgt for kr 5 150 000 ved kjøpekontrakt signert den 21.3.23/23.3.23, og overtatt av kjøper den 24.6.23.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at trekonstruksjonen på tilbygget var lagt direkte ned i jorden, og det ble avdekket råteskader. Kjøper reklamerte over forholdet i oktober 2023.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann R.:

Tilbygget del av stue er bygget som tilbygg på sørvendt gavlvegg. Det ser ut som at gulvet er bygget opp av den opprinnelige gulvkonstruksjonen i tillegg til omrammingen av treplanker ned til opprinnelig terreng. Terrenget er senere fylt opp og inntil treverket på to sider av konstruksjonen. Fyllmassene skilles fra treverket med folie, men er stedvis i kontakt med treverket. Treverk til omrammingen har begynt å gå i oppløsning. Etasjeskiller mot grunnen er bygget i trebjelkelag som er lagt på langs av rommet. Bjelkelaget er ikke tilstrekkelig understøttet. Blant annet er pilarene som understøtter bjelkene delvis satt på underlag av tre, delvis på heller og delvis på betong. Det er ikke noe synlig frostsikring. Pilarene er satt stedvis for langt inn, slik at understøttende bjelker har for stor utkraging.

(...)

Ombyggingen fra overbygget terrasse til hovedareal som del av stue fremstår som ufagmessig utført. Opprinnelig terrassekonstruksjon er ikke fagmessig bygget og understøttet og i prinsippet ikke egnet til å bli endret til å bli en bærende konstruksjonsdel av et isolert oppholdsrom.

(...)

Forholdet kan utbedres ved at terrenget rundt berørte vegger graves opp. Treverket rives og erstattes av et egnet system av blokkmurstein eller lignende. Massene fylles tilbake.

Sett i sammenheng er det lite hensiktsmessig å vurdere et enkelt reparasjonstiltak for den opprinnelige terrasseomrammingen. Ønsker man å få bærekonstruksjonen i forskriftsmessig stand er det nødvendig å rive bjelkelaget og bygge konstruksjonen opp på nytt med egnet ringmurskonstruksjon med plate på mark eller bjelkelagskonstruksjon med underliggende krypekjeller. Vinduer og dører kan gjenbrukes,

understøttelse av takkonstruksjonen kan vurderes for å bevare denne.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 55 562 inkludert mva.

Kjøper fremla også et pristilbud fra tømrer H.:

Tilbud:

- Utbedring og frostsikring av fundamenter/samt montere flere punkter. Graving av masser. Fjerne råte og montering av steni grunnmursplater. De/remontering av terrasse/rekkverk for å få tilgang. Utbedring av skjevheter, samt demontering av vinduer og innvendig kledning.
- Montering av ny innvendig kledning av gips. Listing av vinduer, gerikter og gulvlister i hvit glatt utførelse.
- Ny dampsperre med utlekting 48mm og 50mm isolasjon. Diffusjonstetting med tape rundt vinduer.
- Stillase innvendig for sparkling/maling av gipsplater.
- Demontering av gulv for flytparkling og isolering. Nytt laminatgulv.
- Rigg/drift
- Ny innvendig plassmontert trapp med. Da den gamle må demonteres for å få rette opp skjevheter i bjelkelag.

Pristilbudet var på kr 198 500 inkludert mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har anført at både selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann uriktig hadde kostnadsvurdert nødvendige tiltak ved tilbygget hvor det ble gitt et prisestimat på under kr 10 000, jf. FinKN 2023-829. Kjøper mente videre at takstmann ikke hadde overholdt forskriften § 2-13 første ledd bokstav b, og at tilstandsrapporten dermed ikke var godkjent, jf. forskriften § 1-5. Det måtte dermed ses bort ifra risikoopplysninger i rapporten. Kjøper har særlig vist til at terrassekonstruksjonen under tilbygget var tilgjengelig for selgers takstmann. Når det gjaldt avhl. § 3-2 anførte kjøper at alle avvikene ved tilbygget var upåregnelige, særlig ettersom kjøper skulle anses som aktsom uvitende om negative opplysninger gitt i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 198 500, og forsinkelsesrenter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel. Hva gjaldt avhl. § 3-7, har foretaket bestridt at selger var kjent med problemer utover det som var opplyst ved salget. Foretaket kunne heller ikke se at takstmannen ikke hadde overholdt forskriftens § 2-13, herunder ble det vist til at takstmannen uttrykkelig påpekte betydelige skjevheter i bjelkelaget. Videre mente foretaket at estimatet på kr 10 000 ikke fikk avgjørende betydning, da takstmannen tydeliggjorde at omfanget var uklart, og at konstruksjonen måtte undersøkes nærmere av kjøper. Selv om tilstandsrapporten skulle være i strid med krav i forskriften, måtte kjøper uansett forholde seg til opplysninger i salgsoppgaven og egenerklæringen, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har også vist til LB-2023-170557. En eventuell mangelfull opplysning ville ikke ha virket inn på avtalen, sett i lys av risikoopplysningene ved salget. På samme grunnlag tilbakeviste også foretaket at ufagmessigheter ved tilbygget var upåregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7 grunnet feilkonstruksjon ved et tilbygg til boligen, samt at takstmannen ikke har overholdt sine plikter etter forskriften § 2-13 første ledd bokstav b, jf. § 1-5 og avhl. § 3-10 første ledd andre punktum.

Nemnda tar først stilling til spørsmålet om tilstandsrapporten er godkjent, jf. forskriften § 2-13, jf. § 1-5. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Tilstandsrapporten fremstår som et helt sentralt dokument i kjøpsavtalen. Vi viser til at tilstandsrapporten i utgangspunktet må oppfylle de minstekravene som følger av forskriften for at rapporten skal gis virkning etter avhl. § 3-10, jf. forskriften § 1-5. Dette gjelder likevel ikke dersom avvikene er "ubetydelige", jf. forskriften § 1-5 annet ledd.

Minstekravene er opplistet i forskriftens kapittel 2, og når det gjelder ballkonger, verandaer og lignende vises det til § 2-13. Her skal den bygningskyndige på utkragede deler understøttede konstruksjoner bl.a. se etter "om det er svekkelser i forankring eller understøtting", jf. første ledd bokstav b.

Kjøper har således anført at selgers takstmann ikke har foretatt tilstrekkelig undersøkelser av den bærende konstruksjonen under tilbygget som er oppført over eksisterende terrasse. I reklamasjonssaken har takstmann R. bl.a. redegjort for at bjelkelaget ikke er tilstrekkelig understøttet. Videre har han redegjort for at bjelkelag har for stort overheng i forhold til vekten som bæres.

Vi forstår imidlertid forskriftens § 2-13 første ledd bokstav b slik at takstmann i utgangspunktet skal inspisere konstruksjonen visuelt. Kjøper kan dermed ikke forvente at det ble gjort fysiske inngrep i konstruksjonen på befaringsdagen. Slik saken er dokumentert for oss fremstår "rommet" under tilbygget som en lukket konstruksjon som kjøper har åpnet for videre undersøkelser etter overtakelsen.

Etter en konkret vurdering kan vi derfor ikke se at selgers takstmann har brutt forskriftens § 2-13 første ledd bokstav b. Tilstandsrapporten fremstår som "godkjent", jf. forskriften § 1-5 første ledd, jf. avhl. § 3-10 første ledd andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at det ut fra sakens dokumenter er vanskelig å ta stilling til hvor tilgjengelig den bærende konstruksjonen under tilbygget er – herunder hvordan adkomsten for takstmann B. var ved den visuelle inspiseringen han etter forskriften skulle foreta under befaringen i februar 2023. Det er uheldig at faktum på dette punktet er noe uklart, og usikkerheten som foreligger må gå ut over kjøper som har bevisbyrden for at takstmannen ikke har oppfylt forskriftens krav. Ut fra de foreliggende opplysningene, finner nemnda det vanskelig å legge til grunn at takstmann B. ikke har foretatt de undersøkelser han ut fra de faktiske forholdene på stedet var forpliktet til å utføre i henhold til forskriften. Men nemnda understreker at dersom det sannsynliggjøres at den bærende konstruksjonen under tilbygget var mer tilgjengelig enn hva sakens dokumenter ved nemndas behandling av saken tilsier, kan vurderingen bli annerledes.

Nemnda er følgelig kommet til at tilstandsrapporten oppfyller de krav som er oppstilt i forskriften § 2-13 første ledd bokstav b.

Når det gjelder mangelsvurderingen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selger kjente til andre avvik ved tilbygget enn det som var opplyst om ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det vises til at det var opplyst om at tilbygget var oppført av ufaglærte samt at tilbygget i tilstandsrapporten var gitt TG 3 grunnet skjevheter. Etter dette fremstår også mangelfull utførelse og ufagmessigheter som påregnelig for kjøper, jf. avhl. §§ 3-1, jf. 3-2.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og/eller 3-2.

Spørsmålet er imidlertid om kostnadsestimatet i tilstandsrapporten knyttet til tilbygget er så lavt eller misvisende at det likevel kan foreligge en kjøpsrettslig mangel. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det springende punktet i saken er imidlertid om kostnadsestimatet til takstmann på under kr 10 000 er så lavt eller misvisende for kjøper at det likevel kan foreligge en kjøpsrettslig mangel. Vi finner det naturlig å knytte denne vurderingen opp mot avhl. § 3-2 da terskelen for mangel i utgangspunktet ligger lavere etter avhl. § 3-2 enn hva den gjør etter avhl. § 3-7 og avhl. § 3-8, jf. Bergsåker (2023) s. 261 og nemndas begrunnelse i FinKN 2024-236.

Etter avhl. § 3-2 første ledd har eiendommen en mangel dersom den objektivt sett avviker fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand. Hvorvidt det foreligger et upåregnelig avvik eller ikke må nødvendigvis ses i lys av hva som faktisk kan utledes av kjøpsavtalen, herunder salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema, som legger premissene for den abstrakte mangelsvurderingen. Det vises til Prop. 44 L (2018-19) s. 59-60 og s. 85.

I tilstandsrapporten har takstmann beskrevet tilbygget under punktet "stue mot sør". Slik vi forstår det ble tilbygget vurdert til TG 3 pga. store skjevheter med behov for utbedring. Videre ble det presisert at ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av nødvendig utbedring. Takstmann påpekte ellers at lufting/ventilering bør utbedres med tilsvarende henvisning til at det må foretas ytterligere undersøkelser. Kostnadsestimatet ble deretter satt til under kr 10 000.

I henhold til mandatet for tilstandsrapporten fremgår det at angitte utbedringskostnader kun er "et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak", at anslaget kun er gitt på "generelt grunnlag" og at det "ikke (må) forveksles med et pristilbud fra en håndverker". Det fremgår også at utbedringskostnadene kan avhenge av personlige valg og markedspris på materialer og tjenesteytere.

Videre bemerker vi at takstmannen er pålagt å "gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3", jf. forskriftens § 2-22 andre ledd. Takstmann skal også formidle resultatet av sine observasjoner og undersøkelser på en måte som er forståelig for en forbruker, jf. forskriftens § 1-4.

Etter overtakelsen har imidlertid takstmann R. estimert utbedringskostnadene av tilbygget til totalt kr 55 562. Kjøper har også innhentet et pristilbud fra tømrer H. som har priset oppgraderingen til kr 198 500.

Sett i lys av ovennevnte må det vurderes hvorvidt det sprikende kostnadsestimatet før og etter avtaleinngåelsen er så stort at oppgraderingen av tilbygget rent økonomisk blir upåregnelig for kjøper.

I utgangspunktet skal det svært mye til før takstmann kan kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at de faktiske kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning. Se eksempelvis FinKN 2023-92.

Men dersom avviket blir for stort sett hen til hva kjøper ble forespeilet vil et svært misvisende prisestimat kunne utgjøre en kjøpsrettslig mangel, jf. FinKN 2023-829. (...)

Slik vi leser tilstandsrapporten i nærværende sak er det imidlertid klart at kjøper ikke ble forespeilet en full oppgradering av tilbygget for under kr 10 000. Vi legger også til grunn at tilbygget fikk TG 3 pga. høydeforskjellene og kostnadsestimatet på under kr 10 000 må dermed ses i sammenheng med dette, jf. jf. forskriftens § 2-22 andre ledd. Takstmann presiserte at "lokal utbedring må utføres" og at skadeomfanget måtte undersøkes nærmere av kjøper. Det er likevel uklart for sekretariatet om takstmann har redegjort for at høydeforskjellene lokalt kan utbedres for under kr 10 000, eller om han mener at kostnaden knytter seg til ytterligere undersøkelser som fagkyndig bistand. Takstmannens redegjørelse er dermed uheldig i forhold til forskriftens § 1-4 om klart språk.

På den andre siden fremstår det som klart at kjøper ikke kunne ha noen berettigede forventninger om en full oppgradering av det ufaglærte tilbygget for under kr 10 000. Pristilbudet fra tømrer H. går derfor langt utover hva takstmann har kostnadsvurdert. Dersom vi ser på kostnadskalkylen til takstmann R. syns en lokal utbedring av høydeforskjellene å koste kjøper langt mindre og dermed fremstår heller ikke kostnadsestimatet på under kr 10 000 som åpenbart misvisende isolert sett.

Det foreligger ingen mangel tilknyttet oppgitt prisestimat for tilbygget etter avhl. § 3-2. Det samme gjelder for avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 og slutter seg til sekretariatets grundige begrunnelse, da denne også er dekkende for nemndas syn. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning av 23.9.24 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).