

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1064

25.11.2024

HDI Global Specialty SE

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

Råteskader, konstruksjons- og fundamenteringsfeil – husvegg under bakkenivå – egeninnsats – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1950 ble solgt "som den er" for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.18. Det ble opplyst at boligen var modernisert i 2013, betydelig påbygd i 1985, og betydelig renoverert i 2013-2017. Videre ble det opplyst at boligen hadde "Grunnmur av betong og betong/skjellsandstein". I egenerklæringen opplyste selger at han ved ufaglært egeninnsats hadde "ordnet ny drenering" og at faglærte hadde "bygd ny terrasse". Etter overtakelsen hadde kjøper en håndverker på besøk som oppdaget konstruksjonsfeil og råteskader på terrassen, samt at garasjen hadde manglende fundament og betongdekke. I tillegg oppdaget kjøper at husveggen av treverk lå under bakkenivå og dermed var utsatt for fuktbelastning. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte bl.a. at selger måtte ha kjent til forholdene og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger hadde opplyst om arbeid utført på muren under garasjen ved ufaglært egeninnsats, og at selger ikke hadde hatt kjennskap til feil ved fundamentering eller feil ved yttervegg under grunn. Videre anførte foretaket at boligen ikke hadde en vesentlig mangel grunnet boligens byggeår og at det var gitt risikoopplysninger om egeninnsats ved dreneringsarbeid. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 381 625, krav om erstatning for renteutgifter kr 49 968 per måned fra oktober 2023, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1950.

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

Fin enebolig med en fantastisk utsikt, 4 soverom og garasje!

(...) Byggeår 1950

Modernisert: 2013 Betydelig påbygd i 1985 og betydelig renoverert i 2013-2017.

(...) Er betydelig renoverert i perioden 2013-2017 med bl.a. ny drenering, ny altan, bad i 1.etg og utleiedel, samt nytt bad/vaskerom i 0.etasje og nytt soverom i 0.etasje, nytt kjøkken, noen vinduer og sikringsskap.

(...) Arbeid utført siden 2011, opplyst av selger:

Ny drenering unntatt østvegg.

Ny altan.

I verdi og lånetaksten fremgikk det bl.a. følgende:

Enebolig med utleie og garasje.

God standard. Det gjenstår noe utvendig arbeide med grunnmur. Vegg mot sør i garasje trenger utskifting av råteskadde panelbord.

(...) Utførte arbeider siden 2011 (opplyst av rekviert):

Utvendig:

Ny drenering unntatt østvegg. Ny altan. Skiftet hovedytterdør i 1. etg, montert den gamle i utleiedel. Isolert grunnmur mot nord, vest og sør samt i del av østvegg.

(...) Vegger mot grunn

Grunnmur av betong og betong/skjellsandstein. Utvendig isolert mot nord, vest, sør og delvis østvegg.

(...) Yttervegger

Yttervegger av bindingsverk med utvendig trepanel. Usikkert vedrørende isolasjon, men det antas at yttervegger fra 1985 er isolerte i henhold til standard/forskrift.

Vedlikehold ol: Godt vedlikeholdt.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2011. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bl.a. terrasse, krysset selger av for "Ja, kun av faglært", og opplyste:

Firmanavn: "Byggefirma P."

Redegjør for hva som er gjort og når: "Har bygd ny terrasse"

Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, og opplyste:

Ja jeg og min far ordnet ny drenering

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.18, og overtatt av kjøper den 29.8.18.

I mars 2023 hadde kjøper håndverker M. på besøk. Håndverkeren oppdaget at terrassen hadde konstruksjonsfeil med påfølgende råteskader, samt at garasjen hadde manglende fundament og betongdekke. Kjøper avdekket også at husveggen av treverk lå under bakkenivå og dermed var utsatt for fuktbelastning. Kjøper reklamerte til foretaket den 14.3.23.

Kjøper ble kontaktet av selger direkte, og selger oversendte en rekke bilder fra 2013 i forbindelse med selgers egeninnsats på mur i garasje. Ifølge kjøper viser bildene at selger har murt opp en støttemur foran bærende mur med hensikt å forsøke å hindre utglidning av muren. I e-posten med oversendelse av bildene, opplyste selger følgende:

Litt bilder av støttemuren jeg bygde innunder garasjen for å få ekstra støtte. Som du ser så satte jeg vorteplast og isopor bak. Bygde også opp litt mot sør, hjørne mot den østveggen, der hadde de som bygde garasjen bare jord og steinfylling. Den delen som er skjev er den opprinnelige muren som de som bygde garasjen har satt opp.

Ifølge foretaket påpekte selger alt arbeid som i sin tid ble utført ved ufaglært egeninnsats på privatvisning ved salget i 2018, herunder blant annet om ufaglært egeninnsats ved drenering og ved mur under garasje.

Ifølge foretaket har selger opplyst at arealet opprinnelig var stein, sand og løs jord som skrånet inn under garasjen, og ved ny mur fikk man et renere og mer arealeffektivt område til oppbevaring. Ifølge foretaket har selger ikke hatt mistanke om svikt i fundamenteringen eller tilsvarende. Selger hadde satt opp en mur, men ikke utført arbeid på selve fundamentet.

Selgers takstmann har opplyst til foretaket at han ikke kunne erindre at fundamentet til garasjen var nevneverdig skjevt ved befaring i 2018.

Boligen lå ute for salg, men var ifølge kjøper ikke solgt. Salgsoppgave fra 2023 i forbindelse med kjøpers videresalg av boligen ble fremlagt i saken. Kjøper har fremlagt en uttalelse fra megler S. om hvorfor det var vanskelig å få solgt boligen.

Byggefirma M. har dokumentert avvikene i et notat datert 15.3.23.

Kjøper engasjerte deretter takstfirma B. som utarbeidet rapport av 16.5.23, hvor utbedringskostnadene ble estimert til kr 1 381 625.

Foretaket ønsket å sende en takstmann på befaring, og engasjerte takstfirma A., som var på befaring i starten av juni 2023.

Kjøper mottok aldri en rapport eller en uttalelse fra takstfirma A. etter befaringen. Foretaket fremla i stedet en vurdering fra takstmann T. av 24.8.23. I dette notatet la takstmann T. til grunn at det ville koste kr 282 500 å utbedre avvikene.

Kjøper opplyste at de hadde vært i kontakt med takstfirma A. per telefon, og at takstfirma A. i hovedsak var enige i vurderingene som ble gjort av takstfirma B. Foretaket har imidlertid bestridt kjøpers anførsler knyttet til dette. Foretaket har vist til at takstfirma A. av hensyn til en effektiv saksgang hadde opplyst om sine funn til foretakets takstmann, som deretter hadde utarbeidet skaderapporten av 25.8.23.

Foretaket har i lys av sakens utvikling innhentet en skaderapport fra takstfirma A. av 7.3.24, samt bindende pristilbud fra byggefirma T.

Foretaket har, på bakgrunn av denne dokumentasjonen, fremholdt at utbedringskostnadene maksimalt utgjorde kr 737 475, for følgende forhold:

1. Drenering / yttervegg under grunn
 - Utbedringskostnad kr 336 250, jf. pristilbud byggefirma T.
2. Terrasse, remontering og råteskadet kledning
 - Utbedringskostnad kr 170 600, jf. rapport takstfirma T.
3. Fundament til garasje
 - Utbedringskostnad kr 230 625, jf. pristilbud byggefirma T.

Kjøper har presisert at kravet ikke omfattet kostnader til utbedring av dreneringen, men at kostnadene kun knyttet seg til at treveggen gikk under bakkenivå. Kjøper har foretatt delvis utbedring av de anførte mangelsforholdene. Kjøper har opplyst at fundament til garasje ble utbedret lokalt av byggefirma S. for kr 265 453. Denne utbedringen hadde ikke vært tilfredsstillende og kjøper måtte derfor utføre ytterligere arbeider på fundamentet som kalkulert av byggefirma T.

Byggefirma M. har videre utført utbedring av feilkonstruert terrasse og råteskader til kr 281 762.

Kjøper har vist til at følgende arbeider gjensto (iht. tilbud fra byggefirma T.):

- Arbeidene tilknyttet yttervegg av treverk som går under bakkenivå: kr 336 250
- Resterende arbeider på fundamentet under garasjen: kr 230 625

Totale utbedringskostnader utgjorde med dette ifølge kjøper kr 1 114 090, dersom byggefirma T. kunne utføre gjenstående arbeider i henhold til inngitt prisestimat. Hvis ikke, mente kjøper at prisestimatet fra takstfirma B. på kr 1 381 875 skulle legges til grunn for utmålingen av prisavslaget. Partene var uenige om hvorvidt byggefirma T. kunne påta seg utbedringsarbeidet på

boligen.

Kjøper har anført at selger ga mangelfulle opplysninger om vegg av treverk under bakkenivå, samt manglende fundament til garasje og betongdekke, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bl.a. vist til at terrassen ble opplyst oppført av faglærte i 2011. Kjøper anførte at det ikke skulle gjøres noe standardhevingssfradrag for terrassen, garasjen, og vegg under bakkenivå, da ingen av disse bygningsdelene ville få endret standard eller levetid ved utbedringen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 1 381 625, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 for renteutgifter for mellomfinansiering på kr 49 968 per måned fra oktober 2023, og forsinkelsesrente fra 30.6.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7, og at selger på privatvisning i 2018 opplyste om arbeid utført ved ufaglært egeninnsats, bl.a. om muren under garasjen. Foretaket har videre anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har vist til at det ble gitt risikopplysninger om egeninnsats ved dreneringsarbeid, samt at kjøper måtte påregne at garasjens fundamentering var fra boligens byggeår. Foretaket mente dermed at det kun var kostnadene til terrassen som skulle inngå i vesentlighetsvurderingen. Foretaket har også bestridt størrelsen på de anførte utbedringskostnadene, og anført at rimeligste forsvarlige utbedringskostnader var langt lavere enn kjøpers krav. Kjøpers erstatningskrav var hverken dokumentert eller begrunnet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, i hovedsak som en følge av avvik ved fundamentering og terrassen. Sekretariatet utmålte et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12, hvor kostnader tilknyttet yttervegg/drenering ble holdt utenfor. Krav om erstatning ble ikke tatt til følge, jf. avhl. § 4-14, og det ble vist til kjøpers tapsbegrensningsplikt, samt manglende årsakssammenheng.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og tiltrer begrunnelsen på dette punktet.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd uttalte sekretariatet bl.a. følgende:

Det er uenighet om kostnadene til utbedring. Sekretariatet finner etter en konkret vurdering å legge til grunn kostnadene på kr 1 114 090 (reelle kostnader + tilbud fra (byggefirma T.) for gjenstående arbeid) til grunn for utmålingen. Kostnader til yttervegg/drenering skal imidlertid trekkes ut, og vi står dermed igjen med kr 777 840. Vi finner videre at det skal foretas et fradrag som følge av alder på garasjen. Fradraget fastsettes skjønnsmessig. Sekretariatet finner at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda har kommet til et annet resultat på dette punktet.

For det første finner nemnda at det ikke er sannsynliggjort at avviket for ytterveggen er knyttet til dreneringen på en slik måte at det er naturlig å holde dette utenfor mangelen og prisavslaget. Veggen under bakkenivå er av tre, og dette er ikke en forskriftsmessig løsning. Denne konstruksjonsfeilen har oppstått på et annet tidspunkt enn da dreneringen ble lagt av selger – selv om selger kan ha sett veggen da han drenerte. Nemnda finner derfor at kostnadene på kr 1 114 090 skal legges til grunn for utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd.

For det andre finner nemnda at et fradrag for standardheving/forlenget levetid på om lag 35 %, som sekretariatet har lagt til grunn, er noe høyt. Nemnda viser til at terrassekonstruksjonen kun

var sju år på kjøpstidspunktet, og at både fundamenteringen til garasjen og treveggen kunne forventes å ha vært i betong. Betong har svært lang levetid, og det er unaturlig å trekke noe særlig for en slik komponent i konstruksjonen. Nemnda ser også hen til at boligen ble solgt inn som modernisert i 2013 og "betydelig renoveret i 2013-2017". Nemnda finner derfor at fradraget passende kan settes til om lag 20 %.

Samlet prisavslag settes etter dette til kr 900 000, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 7.10.24 om hva som er å anse som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, men kan ikke se at disse kan føre frem. Det er for nemnda vanskelig å bedømme de pristilbudene foretaket innhentet i forbindelse med klagesvar til nemnda, men nemnda oppfatter at disse i tid kom etter at kjøper allerede hadde utført utbedringene. Kjøper har anført at foretaket løpende har blitt oppfordret til å fremlegge konkrete pristilbud for avvikene, uten at dette tilsynelatende har blitt etterkommet. Nemnda kan ikke se at dette har blitt bestridt av foretaket. I en slik kontekst finner nemnda det forsvarlig å ta utgangspunkt i kjøpers innhentede tilbud. Nemnda finner for sin del det ikke nødvendig å gå nærmere inn på kjøpers påstander knyttet til takstfirma A.s endrede mandat.

Kjøpers krav om erstatning ble av sekretariatet ikke tatt til følge, jf. avhl. § 4-14. Nemnda er enig i dette og viser til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).