

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-162

21.2.2024

Protector Forsikring ASA

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

Konstruksjonsmessige feil ved garasje, terrasse, mv. – avvik ved fundamentering, skjevheter – ufaglært arbeid – avhl. §§ 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-19 – fal. § 21-2.

En enebolig oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3,050 mill., og overtatt av kjøper den 1.6.20. I egenerklæringen opplyste selger at terrassen var oppført ved egeninnsats/ufaglærte i 2019. Selger opplyste videre om "*skjevt gulv smalgang/garasje*", og at det noen ganger kunne oppstå kondensering "*pga ingen undertak i garasje og smalgang*". To år etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved fundamentering av tilbygget garasje/svalgang og terrasse. Terrassen hadde store skjevheter, og fagkyndig la til grunn at garasjen måtte rives og bygges på nytt, da den ikke var fagmessig og forsvarlig fundamentert på egnede masser. Kjøper anførte bl.a. at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det forventbare. Foretaket bestred ansvar og viste bl.a. til at det var gitt risikoopplysninger om bygningsdelene, og at det uansett var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 118 710, krav om erstatning for advokatutgifter kr 88 778, og forsinkelsesrente fra 30.7.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skjevhet i terrasse, avvik ved garasjens fundamentering, og avvik ved svalgangen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1978.

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

Innholdsrik og stor enebolig med garasje - stor terrasse – hage 2 stuer og 2 bad

(...) GULV PÅ GRUNN

Gulv på grunn er utført med betong, stedvis med påliggende tilfarergulv, sansynlig med isolasjon på komprimerte fyllmasser.

(...) MUR, FUNDAMENTER OG DRENERING

Murt grunnmur. Sansynligvis betongfundamenter på komprimerte fyllmasser. Bygningens drenerende system er fra byggeår.

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

PÅKOSTNINGER

- ny terrasse i 2018/19

(...) Garasje

Ukjent/ikke bekreftet byggeår

Garasjen er utført i isolerte konstruksjoner. bl.a. med saltak (uten undertak) og stålplata, som taktekke, vegger i bindingsverk med utvendig stående bordkledning, gulv som betonggulv, murt ringmur, gangdør og innlagt strøm.

PÅKOSTNINGER

Det er utført påkostninger, bl.a. nevnes:

- malt utvendig 2019

FEIL/MANGLER/GJENSTÅENDE ARBEIDER

Av registrerte og opplyste feil/ mangler/gjenstående arbeid nevnes bl.a.:

- ikke monter garasjeport

Øvrige registrerte feil og mangler, samt gjenstående arbeid er hensyntatt.

GENERELT

Det bør på brukte boliger generelt påregnes vedlikehold/utbedringer inn- og utvendig. Generelt bør bygninger gjennomgås grundigere enn som normalt gjøres ved befaring ved verditakst, med tanke på utbedringsbehov, feil og mangler (tilstandsrapport). Bygningens elde, slitasje og synlige tekniske feil er registrert og hensyntatt

Teknisk verdi for garasjen (hensyntatt et fradrag på 50 %) ble estimert til kr 200 000.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid boligen siden 2018. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter ved boligen, og opplyste:

Skjevt gulv smalgang garasje

Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, og opplyste:

Noen ganger kan det oppstå kondensering, pga ingen undertak i garasje og smalgang

Selger opplyste videre at "*ny veranda juli 2019, ny takrenne + underbord i front på garasje*" ble utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,050 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.5.20, og overtatt av kjøper den 1.6.20.

Ca. to år etter overtakelsen oppdaget kjøper avvik ved garasjen, herunder lekkasje fra yttertaket, setninger tilknyttet konstruksjonen og avvik ved garasjens fundamentering. Kjøper reklamerte til foretaket den 7.6.22.

Kort tid etterpå ble det også avdekket avvik ved terrassen. Det ble avdekket at terrassen hadde en skjevhet på ca. 6,5 cm over 2,5 m, og at dette sannsynligvis skyldes svikt i fundamenteringen på flere søylepunkter. Kjøper reklamerte til foretaket over terrassen den 17.6.22.

Kjøper er selv takstmann, og utarbeidet en rapport datert 30.6.22 som ble oversendt foretaket samme dag. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Verandaen må fundamenteres på nytt. Pga. søylepunkt under hele verandaen så er reetablering av veranda, med ny fundamentering, vurdert som rimeligste løsning.

Garasje - De oppdagede forhold vil tilta over tid og garasjen vil ikke ivareta sin funksjon og dermed forringe eiendommens verdi. Tiltak må iverksettes og med det totale omfang vurderes det som mest økonomisk å rive garasjen, fundamenterer på nytt og reetablere garasjen på forskrevet fundamentering med nytt taktekke.

(...) Veranda på sørsiden av boligen.

Eier føler at der er skjevheter i Verandaen når han bruker den som inngang i forbindelse med annet forhold. Den kan se ut som fundamenteringen er for dårlig utført på søylepunkt.

Det blir undersøkt og det registreres skjevhet på over 6,5 cm på 2,5 meter bredde. Det blir også registrert varierende skjevheter på hele verandaen.

(...) Garasje

Ved utvidelse av parkeringsplass og adkomst til boligen ble det oppdaget at garasjedel ikke er fundamentert på forsvarlig måte for vegg mot Vest. Garasjens sokkel er fundamentert direkte på myr. Myrens tykkelse er ca. 1,5 m. Ved nærmere undersøkelse er det mistanke om at hele garasjen er fundamentert på samme måte. Dette vises også ved at bærende konstruksjon/ søyler er revet løs fra fundament med ca. 10 cm glippe. Det er i tillegg oppdaget at der er til tider store lekkasjer fra taket når det regner kraftig.

Skadeårsak: Manglende forskriftsmessig fundamentering. Det er ikke masseutskiftet under sokkel eller gjort andre fundamenterings løsninger for slike grunnforhold som er her.

Ved befaring på taket er det oppdaget at tekke er spikret slik at det dannes vannførende renne i topp bølgeprofil. Manglende pakning og skader gjør at vann renner ned i spikerhull og forårsaker lekkasjer som igjen skader kledning, bygningskonstruksjoner og det som lagres i garasjen.

Tilstand skadet del: Garasjen har setningsskader, skjevheter og lekkasjer.

Kjøper estimerte utbedringskostnadene til samlet kr 700 050 (kr 586 137 og kr 113 912).

Foretaket innhentet rapport fra takstmann P. datert 2.10.22:

Garasjen (...)

Jeg er enig i eiers beskrivelser. Garasjen er ikke fagmessig fundamentert og tekkingen er stedvis spikret slik at det dannes en vannførende renne på toppen av bølgen, noe som igjen fører til at regnvann stedvis kommer inn rundt takspikrene. Det er også godt synlig at bærende konstruksjoner stedvis ikke har tiltenkt funksjon og at bærende søyler stedvis "henger i luften"(...)

Det er gitt klare oppfordringer i Låne- og Verditaksten om at nærmere undersøkelser anbefales og er påkrevd. I tillegg fremkommer det tilleggsinformasjon i selges Egenerklæring at det er skjevt gulv i svalgang/garasje og at det kan forekomme kondensering pga. manglende undertak. Ufagmessig fundamentering er ikke mulig å se på befaringen, men det er såpass klare, synlige symptomer på avvik, at det burde vært oppdaget på visning/befaring av objektet. Det nevnes:

-Generelle skjevheter.

-Riss i støpt gulv på grunn og riss mellom sokkel og støpt gulv på grunn.

-Skjevheter på takkonstruksjon.

-Gamle fuktmerker på taksperrene

Det er gjort vurderinger vedr. enklere utbedringmetodikk enn beskrevet av eier, men det lar seg ikke gjennomføre. Jeg er sluttet meg til eiers beskrivelser av utbedring av avviket. Men jeg er uenig i kostnadsrammen som fremkommer i eiers Skaderapport.

(...) Terrasse

Jeg har befart terrassen og vurdert eiers beskrivelser av registrert avvik. Jeg er enig i eiers beskrivelser. Terrassen er ikke fagmessig fundamentert og det er betydelige overflateavvik på dekket. Generelt fremkommer det i Verdi- og Lånetakstens forutsetninger, at rapporten er en ren Verditakst og må ikke forveksles med en Tilstandsrapport som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er gitt klare oppfordringer i Låne- og Verditaksten om at nærmere undersøkelser anbefales og er påkrevd. I tillegg fremkommer det tilleggsinformasjon i selges Egenerklæring at terrassen oppført i 2019, som egeninnsats av ikke faglært. Eier opplyser at han i perioder ikke har vært i huset. Det mistenkes at snøtyngde forårsaket av at det ikke har vært måket snø av balkongen, er en medvirkende årsak til skjevhetene i balkongen. Men terrassen er ikke fagmessig fundamentert med tanke på de vanskelige tomteforholdene som råder (myrlendt terreng).

Jeg er ikke enig i eiers utbedringmetodikk. Terrassen trengs ikke å rives for tilkomst. Det er fullt mulig å midlertidig stemple av terrassen, for så å rive søyler og grave nye hull til nye fundamenter, fra fremsiden av terrassen.

Takstmann P. estimerte utbedringskostnadene til samlet kr 715 012 (kr 649 012 og kr 66 000).

Kjøper oppdaget etter nærmere undersøkelser at svalgangen fra garasjen og til inngangspartiet heller ikke var fundamentert på komprimert fylling og muren under bærende vegg var komprimert på myr. Kjøper reklamerte til foretaket vedrørende svalgangen den 9.3.23. Kjøper utarbeidet på denne bakgrunn en oppdatert rapport og kalkyle der utbedringskostnadene ble oppjustert til totalt kr 930 990.

Kjøper fremla deretter et pristilbud fra entreprenør S. datert 11.12.23 på til sammen kr 1 118 710, og oppjusterte sitt krav om prisavslag tilsvarende.

Kjøper har anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om skjevheter ved terrassen og mangler ved fundamenteringen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 1 118 710, samt krav om erstatning for advokatutgifter på kr 88 778 etter avhl. § 4-14 og fal. § 21-2, og forsinkelsesrente fra 30.7.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent for svalgangen og terrassen, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har videre anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at selger opplyste at terrassen var oppført av ufaglærte. Foretaket har anført at det heller ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har bl.a. vist til at det var gitt risikopplysninger om de omtvistede bygningsdelene. Foretaket har bestridt ansvarsgrunnlag for advokatutgifter, og anført at utgiftene ikke var nødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var holdepunkter for at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet anså det ikke tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjevheter ved terrassen eller mangler ved fundamenteringen, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at de omfattende avvikene ved garasjetilbyggets fundamentering ikke var påregnelige for kjøper, og at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har i nemndsansmodningen gjort gjeldende at reklamasjonen er for sent fremsatt, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Slik saken er dokumentert for oss, foreligger det ikke tilstrekkelige holdepunkter for at kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget avvik med fundamenteringen til garasjetilbygget/svalgangen eller terrassen på et tidligere tidspunkt. Hva gjelder svalgangen forstår vi ikke dette som et nytt forhold, men heller at det er tale om økt skadeomfang som har direkte sammenheng med reklamasjonen vedrørende garasjens fundamentering. Kjøper har videre vist til at avviket ved fundamenteringen ikke er synlig, og først kan avdekkes ved graving. Det bemerkes likevel at sekretariatet har vært noe i tvil hva gjelder terrassen. Det er foretaket som har bevisbyrden for at kjøper har reklamert for sent, og slik saken er opplyst for oss kan vi ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Også nemnda har vært noe i tvil for så vidt gjelder terrassen, men finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets konklusjon om at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid.

Foretaket har videre anført at det verken for garasje eller terrasse foreligger avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, jf. § 3-10. Nemnda er i og for seg ikke uenig i at det samlede opplysningsbildet ga enkelte risikopplysninger om kvaliteten på de to nevnte konstruksjonene, men at det omfattende utbedringsbehovet som er oppstått både er atypisk og upåregnelig. Foretaket kan derfor ikke høres på dette punktet.

Endelig viser nemnda til at sekretariatet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Fra begrunnelsen siteres:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre ca. 700 000-900 000, dvs. 22-30 % av boligens kjøpesum på 3,050 mill., og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt.

Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Det er her tale om en bolig oppført i 1978, og som var 42 år gammel ved avtaleinngåelsen. Boligen ble markedsført med garasje og en stor terrasse. Det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget, og ikke utført en tilstandsvurdering av boligen. I egenerklæringen opplyste selger at terrassen var oppført ved egeninnsats/vennetjeneste/ufaglært i 2019.

Selger opplyste videre om "skjevt gulv smalgang/garasje", samt at det noen ganger kunne oppstå kondensering "pga ingen undertak i garasje og smalgang".

Ca. to år etter overtakelsen reklamerte kjøper som følge av avvik ved fundamentering av tilbygd garasje/svalgang og terrasse.

De største kostnadene knytter seg til garasjen. De fagkyndige er enige om at garasjen må rives og bygges opp på nytt som følge av at garasjen ikke er fagmessig og forsvarlig fundamentert på egnede masser. I tillegg er det avvik ved tekkingen som fører til lekkasjer. Det er på det rene at kostnadene er omfattende. Selv om det ved salget var opplyst om skjevt gulv i svalgang og garasje, kan vi ikke se at det var påregnelig for kjøper med slike omfattende avvik ved garasjetilbyggets fundamentering. Se til sml. FinKN 2022-123, FinKN 2021-514, FinKN 2021-514 og FinKN 2022-863.

Sekretariatet vil bemerke at det ikke er belyst hvorvidt forholdet har sikkerhetsmessig betydning, men vi finner ikke dette av avgjørende betydning. I salgsdokumentasjonen fremgikk det videre at fundamenteringen sannsynligvis besto av betongfundamenter på komprimerte fyllmasser, i tråd med normal byggeskikk. Vi kan dermed ikke se at det var påregnelig for kjøper at bygningsmassen var fundamentert på myr, som ikke er bærekraftig grunn.

Når det gjelder terrassen, var det opplyst at denne var oppført ved egeninnsats/ufaglært. I de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-774, FinKN 2019-737, FinKN 2019-453 og FinKN 2020-643. Det må på denne bakgrunn foretas et større fradrag, som vil hensyntas ved utmålingen. Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i nemndsanmodningen, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til samme resultat som sekretariatet. Det legges særlig vekt på at det for kjøper må anses helt upåregnelig at garasjen må rives og oppføres på nytt som følge av at den ikke er fundamentert på bærekraftig grunn.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har fremsatt et krav om prisavslag på kr 930 990. Ved utmålingen må det hensyntas at det ble gitt flere risikoopplysninger om det aktuelle bygningsdelene, og sekretariatet finner dermed grunn til å foreta et skjønnsmessig fradrag i beløpet. Det bemerkes at det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse. Vi kan ikke se at verditakstens angivelse av garasjens tekniske til kr 200 000 utelukker et høyere prisavslag.

Sekretariatet har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 500 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om prisavslagets størrelse.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Flertallet slutter seg til det rettslige utgangspunktet i sekretariatets drøftelse. Fradraget for standardheving/forlenget levetid for garasje og terrasse må nødvendigvis bli noe skjønnsmessig.

For begge konstruksjonene var det gitt visse risikoopplysninger om kvalitet og dermed mulig levetid – samtidig som det er helt upåregnelig at garasjen må rives og føres opp på nytt. Flertallet har merket seg foretakets anførsel om at prisavslaget for garasjen i større grad må knyttes til garasjens tekniske verdi angitt i verditaksten, kr 200 000. Flertallet er ikke uenig i dette, men mener prisavslaget også må reflektere at kjøper uavkortet skal ha dekket alle kostnader knyttet til riving og oppføring av en ny garasje. I tillegg skal utbedring av mangler ved fundamenteringen ved svalgangen hensyntas. Endelig ser flertallet hen til at det innhentede pristilbudet fra entreprenør S. datert 11.12.23 ligger noe høyere enn både takstmann P. og kjøpers egne utbedringsestimater. Normalt skal et pristilbud vektes tyngre enn estimer/anslag.

Flertallet har derfor kommet til at kr 600 000 for de samlede utbedringskostnader er et forsvarlig prisavslag.

Sekretariatet har videre i sin vurdering kommet til at vilkårene for erstatning er til stede. Det er vist til følgende:

Kjøper har fremsatt krav om erstatning for advokatutgifter. Slik saken er opplyst for oss, finner vi det sannsynlig at det er grunnlag for erstatningsansvar etter fal. § 21-2. Se FinKN 2023-567. Det tas likevel et forbehold om at vi ikke har fått oversendt foretakets avslag i saken. Kjøpers krav om advokatutgifter er ikke dokumentert eller spesifisert, og vi kan dermed ikke ta nærmere stilling til erstatningskravet.

Kjøper har i brev av 20.12.23 fremlagt dokumentasjon på kr 88 778 i utgifter til advokat.

Flertallet finner at vilkårene for erstatning er til stede og at det angitte beløpet fremstår rimelig og nødvendig ut fra sakens art og omfang. Når det gjelder foretakets innsigelse mot selve erstatningsgrunnlaget, nøyer flertallet seg med å vise til FinKN 2023-567, og den begrunnelse som flertallet der har gitt.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet er ikke enig i at terrassen representerer en mangel. Mindretallet viser til at selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at "*ny veranda juli 2019, ny takrenne + underbord i front på garasje*" ble utført ved egeninnsats /vennetjeneste eller av ufaglærte. Når det i ettertid viser seg at det er feil ved terrassens fundament, er mindretallet av den oppfatning at dette typisk er et resultat av manglende kompetanse hos den som har utført arbeidet, og dermed ligger innenfor den risikoen kjøper har overtatt.

Nemndas mindretall er enig med flertallet i at det foreligger en mangel ved eiendommen etter avhl. § 3-9 andre punktum for forholdet som knytter seg til garasjen og svalgangen. Mindretallet er derimot ikke enig i utmålingen av prisavslaget.

Hva gjelder garasjens fundament, er mindretallet av den oppfatning at prisavslaget må utmåles forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd. Mindretallet viser til at garasjen er opplyst å ha ukjent byggeår og er en enkel konstruksjon. I verdi- og lånetaksten er garasjen vurdert å ha en teknisk verdi på kr 200 000 etter et fradrag på 50 % for "*alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkeler, gjenst. arbeider*". Det er mindretallets oppfatning at prisavslaget for garasjen derfor settes til kr 200 000.

For svalgangen er det ikke konkret angitt fra de sakkyndige hvilke utbedringskostnader som knytter seg til denne. Tatt i betraktning at det i selgers egenerklæringsskjema er gitt negative opplysninger om at det er "*skjevt gulv i smalgang/garasje*" er mindretallet kommet til at prisavslaget skjønnsmessig settes til kr 50 000.

Mindretallet er etter dette kommet til at prisavslaget settes til kr 250 000.

Mindretallet finner videre at vilkårene for erstatning for advokatutgifter etter fal. § 21-2, jf. § 1-5 ikke er til stede. Mindretallet er av den oppfatning at foretaket har opptrådt "*faglig forsvarlig*" jf. § 1-5, og viser til at foretaket har innhentet rapport fra takstmann og har både før og etter sekretariatets vurdering forelå, fremsatt forlikstilbud til kjøper. Vurderingen av mangelsspørsmålet er basert på skjønn, og etter mindretallets vurdering kan det ikke være slik at man ikke anses å ha opptrådt "*faglig forsvarlig*" på grunnlag av foretakets rettsanvendelse alene.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Risvik Johannessen (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).