

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-593

1.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved terrasse – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 7 150 000 ved kjøpekontrakt datert 23.9.22. Ved salget ble boligen markedsført som normalt vedlikeholdt med et moderniseringsbehov. Ellers ble bl.a. boligens beliggenhet og uteområder trukket frem som salgsfremmende opplysninger. Balkonger, terrasser og rom under balkonger ble vurdert til "mørk" TG 2. Takstmannen skrev videre at rekkverket var for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, og utbedringskostnadene ble estimert til kr 10 000. Utover dette ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger om terrassen. Etter at terrassen ble tatt i bruk våren 2023 avdekket kjøper at den var i dårlig forfatning, og kjøper reklamerte til foretaket. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og at avvikene utgjorde en upåregnelig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med avvik ved terrassen, og at det var tale om en enkel konstruksjon fra byggeåret som ble gitt TG 2 ved salget. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 168 800.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig fra 1984 i Møre og Romsdal.

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

Standard

(...)

Boligen har usjenerte terrasser og flott opparbeidet hage (...). Eneboligen er jevnt vedlikeholdt med nytt bad i 2013, men de fleste konstruksjoner er ellers fra byggeår, påregnelig derfor med noe modernisering/oppgradering.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger – "mørk" TG 2

Terrasse mot vest med utgang fra stue på ca 22 kvm, trerekkverk med høyde ca. 0,70 m, enkel tretrapp ned til terreng. Terrasse på terreng på ca 38 kvm. Altan i treverk med utgang fra stue og soverom på ca. 14 kvm, trerekkverk med høyde ca. 0,90 m.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Mangler rekkverk/sikring ved trapp.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav Bør monteres rekkverk/sikring ved trapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Eneboligen ble vurdert å ha en teknisk verdi på kr 4 300 000, etter et fradrag på kr 2 300 000 for avvik, alder og slitasje mm.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 1991. På spørsmål om selger hadde kjennskap til eiendommen ble det krysset av for "ja". Utover dette ble det ikke gitt noen konkrete opplysninger om terrassen.

Boligen ble deretter solgt for kr 7 150 000 ved kjøpekontrakt av 23.9.22, og overtatt av kjøper den 19.12.22.

Etter at terrassen ble tatt i bruk våren 2023 oppdaget kjøper avvik. Kjøper innhentet en skaderapport fra O. AS, som konkluderte med at terrassen burde utbedres og estimerte kostnader til kr 168 800 inkl. mva.

O. AS oppga bl.a. følgende i sin skaderapport:

Terrassedekket mot vest ligger delvis under taktutstikk på det valmede taket, med 4 bærende søyler som bærer takutstikket, og søylene er oppstøttet/fundamentert på betong punktfundamenter. For øvrig består terrassen av et trebjelkelag med impregneret plankedekke, oppstøttet på stående dobbel 48/98 mm korte søyler av plank med ufagmessig understøttelse på oppfylte steinmasser. Terrassedekket har også ufagmessig forankring mot husvegg, der det kun er stikkspikret mot bordkledning.

Det kan se ut som søylene i utgangspunktet har fagmessig utførelse og fundamentering. Men det er åpenbart at terrassen for øvrig er bygd inntil med ufagmessig utførelse, med hensyn til både vertikal og horisontal forankring og stabilitet.

Resultatet av den ufagmessige utførelsen av terrassedekket er at manglende sideveis forankring og fundamentering har gitt utglidning ut fra husvegg med opptil 35 mm åpning.

(...)

Undertegnede konkluderer med at årsaken til utglidnings- og setnings-skadene er ufagmessig utførelse uten prosjektert løsning, og det foreligger avvik i forhold til referansenivå. Bestemmelsene i PBL og byggeforskrifter har alltid hatt krav til løsninger for styrke og stabilitet som i dette tilfellet ikke er tilfredsstillende, uavhengig av om utførelsen skjedde i byggeår 1984 eller senere.

(...)

Pr. dato ser det ikke ut til at tak-konstruksjonen har fått varig skade, men søyle-bæringen må utbedres slik at taket tåler den forutsatte snø- og vindlast.

Det var inntatt bilder av terrassen i skaderapporten, som bl.a. viste søyle med betydelig loddavvik, nedbøyd terrassefront og utglidning i terrassedekke pga. manglende forankring.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel både etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Vedrørende avhl. § 3-7 har kjøper anført at selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt all den tid han måtte kjenne til de skadene som nå var avdekket. Kjøper mente videre at forholdet fremsto som upåregnelig fordi takstmannen vurderte terrassen til TG 2 med henvisning til at rekkverket var for lavt. Kjøper bemerket også at takstmannens prisestimat på "under 10 000" ikke var treffende, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 168 800, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsikringsforetaket har anført at takstmannen hadde vurdert forholdet tilstrekkelig da terrassen ble gitt "mørk" TG 2. Videre har ikke selger hatt konkret kjennskap til avvikene, jf. avhl. § 3-7. Foretaket kunne heller ikke se at forholdet var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2. Det var snakk om en eldre bolig hvor det ble opplyst om vedlikeholdsbehov og terrassen var fra byggeåret, som ble gitt TG 2 ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet feil ved terrasse.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Spørsmålet er om boligen er i samsvar med kjøpers berettigede forventninger på bakgrunn av blant annet alder, type og synlige tilstand.

Terrassen var i tilstandsrapporten gitt "mørk" TG 2. Det var ikke gitt nevneverdige risikopplysninger om terrassen ut over at rekkverket var for lavt i forhold til dagens forskriftskrav samt at det manglet rekkverk ved trappen. Terrassen er fra boligens byggeår (1984).

Etter overtakelsen avdekket kjøper avvik ved terrassen og det ble innhentet reklamasjonsrapport, hvor det fremgår:

Det kan se ut som søylene i utgangspunktet har fagmessig utførelse og fundamentering. Men det er åpenbart at terrassen forøvrig er bygd inntil med ufagmessig utførelse, med hensyn til både vertikal og horisontal forankring og stabilitet.

Resultatet av den ufagmessige utførelsen av terrassedekket er at manglende sideveis forankring og fundamentering har gitt utglidning ut fra husvegg med opptil 35 mm åpning, se foto. Dette vises tydelig i form av gliset mellom terrassedekket og husvegg, og bæresøylene for hustaket har blitt dradd ut sideveis og er betydelig skjeve, og med glis mot bjelke i toppen. Hellingen er opptil 20 mm loddavvik på 1 m lengde, mens NS3420 tillater max 10 mm for nybygg. I tillegg er det også konstatert betydelig men varierende vertikal setning og bølgedal i terrassedekket, se foto.

Undertegnede konkluderer med at årsaken til utglidnings- og setnings-skadene er ufagmessig utførelse uten prosjektert løsning, og det foreligger avvik i forhold til referansenivå. Bestemmelsene i PBL og byggeforskrifter har alltid hatt krav til løsninger for styrke og stabilitet som i dette tilfellet ikke er tilfredsstillt, uavhengig av om utførelsen skjedde i byggeår 1984 eller senere.

Det er nødvendig med relativt omfattende reparasjonsarbeid og forbedring av konstruksjonen for å unngå ytterligere skade og i verste fall brudd ikke opplyst tak-konstruksjonen pga. søylenes tilstand.

Nemnda legger dette til grunn.

Nemnda har funnet saken noe krevende, men har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Selv om terrassen var fra boligens byggeår og var gitt "mørk" TG 2, var det ikke gitt noen konkrete risikopplysninger om terrassen. Når det da viser seg at store deler av utførelsen på terrassen er ufagmessig, både hva gjelder vertikal og horisontal forankring og stabilitet, var dette ikke påregnelig for kjøper. Terrassedekket har glidd ut fra husveggen og bæresøylene for hustaket er skjeve. Takstmannen vurderer at det er nødvendig med *"relativt omfattende reparasjonsarbeider og forbedring av konstruksjonen for å unngå ytterligere skade"*, og nemnda kan ikke se at det var påregnelig for kjøper med et slikt utbedringsbehov selv om kjøper måtte regne med at det var behov for vedlikehold av terrassen ut fra dens alder og tilstandsgrad.

Etter en samlet vurdering er altså nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Takstmannen har estimert utbedringskostnadene til å utgjøre kr 168 800 inkludert utgifter til reklamasjonsrapporten. Sett i lys av terrassens alder og tilstandsgrad, finner nemnda at det må gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid. Etter en skjønnsmessig vurdering er nemnda kommet til at

prisavslaget passende kan settes til kr 80 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Martine Neerland Brustad (forbrukerrepresentant).