

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-650

10.7.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – konstruksjonsfeil ved tilbygg – risikoopplysninger – misvisende kostnadsestimat? – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 2,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.1.23. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde tilbygg som var *"utmerket som en ungdomsdel, kontor eller hobbyrom"*, og at tilbygget var registrert i matrikkelen som meldingssak i 2006. I tilstandsrapporten fremgikk det at det var krypkjeller uten adkomst under tilbygget, og punktet ble gitt TG 2. Etasjeskiller i tilbygget ble gitt TG 3 på grunn av merkbare skjevheter, og det ble gitt et kostnadsestimat på kr 10 – 50 000 for utbedring. Tilbyggets fundamentering ble gitt "TG IU". Etter overtakelsen avdekket kjøper konstruksjonsfeil ved tilbygget, og fagkyndige påpekte at tilbyggets bærende konstruksjoner var plassert rett på bakken, og at bygningen trolig var en eldre brakke. Kjøper anførte at det ble gitt uriktige opplysninger, at forholdet var upåregnelig, og at tilbygget var i strid med offentligrettslige krav. Kjøper viste bl.a. til at prisestimatet som selgers takstmann oppga var feil, og at utbedringsbehovet var langt større enn det kjøper måtte forvente. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var gitt uriktige opplysninger. Prisestimatet som ble gitt i tilstandsrapporten, var kun sjablongmessig og veiledende. Det ble også vist til at kjøper hadde fått en rekke risikoopplysninger om tilbygget. Nemndas flertall kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 490 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1948.

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

Tilbygget fungerer utmerket som en ungdomsdel, kontor eller hobbyrom, og er adskilt fra 1. etasje med separat inngang, I tilbygget er det "minikjøkken" med mulighet for enkel matlaging og toalettrom.

(...)

Eneboligens tilbygg er registrert i matrikkelen som meldingssak den 07.09.2006, og som meldingssak tiltak fullført den 18.04.2008.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de kjøpte boligen i 2013, og at de hadde bodd der i ca. 9 år.

I forbindelse med salget ble det fremlagt en tilstandsrapport, hvor det fremgikk at hybelen har gulv med laminat, vegger og himlinger med malte, slette flater, og slette innerdører. Det ble gitt TG 0 og 1 for overflater gulv. Det ble gitt TG 2 for følgende punkt:

Ventilasjon (...): Ventilasjon vurderes til ikke å være tilfredsstillende. Bedre ventilasjon anbefales etablert.

Overflater vegger: Det er observert sprekker i plateskjøter. Utbedrende tiltak anbefales.

Overflater himling: Det er observert sprekker i plateskjøter. Utbedrende tiltak anbefales.

Innerdører: Dørbladet til innerdør ved entre har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Det ble opplyst at boligen har krypkjeller under tilbygget, og denne ble gitt TG 2:

Det er ikke adkomst, og krypkjelleren er derfor ikke forsvarlig kontrollert. Konstruksjonen har erfaringsmessig vist seg skadeutsatt og derfor med høy risiko. Det anbefales sterkt å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne besiktige arealet.

Etasjeskiller på hybelen ble gitt TG 3. Det fremgikk at etasjeskillet var av tre, og at det var gjort målinger i stue/kjøkken. Det fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

Det er merkbare skjevheter i hybelen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 38 mm. Årsak til skjevhetene er ikke kjent. Utbedrende tiltak bør påregnes.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 – 50 000

Hva gjaldt yttertaket på tilbygget ble det opplyst at taktekking var fra ca. år 2006. Det ble beskrevet pulttak tekket med metallplater. Punktene "Inspeksjonsmulighet" og "Takvinkel/Takform" ble gitt TG 0 og 1, mens bl.a. gesimsløsninger detaljer og beslag ble gitt TG 2. Det ble påpekt at overgang mellom tak på hybel og vegg var vurdert ufagmessig utført, og at ytterligere undersøkelser/tiltak var anbefalt.

Grunnmur og fundamenter ble opplyst å være fra byggeår, og grunnmur var i betongkonstruksjon. Om tilbygget er denne av ukjent fundamentering. Det hitsettes:

TG 2

Grunnmur: Det registreres stedvise riss/sprekker på grunnmur. Pussavskalling er stedvis observert. Eksakt årsak er ikke kjent. Fornying av overflate bør påregnes.

TG IU

Fundamenter: Det er ikke tilgang til fundamentering på tilbygg, og fundamentering/utførelse er derfor ikke inspisert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Byggegrunn: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Drenering ble også gitt TG 2, og ble opplyst å være fra byggeåret:

TG 2

Vann fra yttertak og bortledning: Takvann har kun utkast og det er ikke forsvarlig bortledning av vannet fra grunnmuren. Konsekvens kan være økt fuktbelastning av grunnmuren. Tilstrekkelig bortledning av takvann anbefales etablert.

Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur: Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Tilstrekkelig fall rundt bygget og fuktsikring av grunnmur anbefales etablert.

Fuktmerker/symptomer (...): Kjelleren bærer stedvis preg av at dreneringen funksjonsmessig er svekket. Ytterligere undersøkelser/tiltak anbefales.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Boligen ble solgt for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt datert 18.1.23, og overtatt av kjøper den 15.2.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper konstruksjonsfeil på tilbygget til boligen. Det ble i den forbindelse utarbeidet skaderapport fra takstmann S. av 18.4.23:

Tilbygg på ca 16,5 m². Prospekt gir informasjon om ukjent byggeår men at det sannsynligvis ble satt opp mellom 2006- 2008.

Etter overtagelsen har eier åpnet konstruksjonen utvendig for å undersøke fundamenteringen av tilbygget. Eier ble svært negativt overrasket når det ble avdekket at tilbygget er fundamentert med bjelker i treverk som ligger direkte i kontakt med grunn. Eierskifte-forsikringsselskapet ble da kontaktet og Takstmann rekvirert.

Når Takstmann kom på befaring 13.04.2023 var konstruksjonen under tilbygget delvis åpnet. Det var ikke gjort øvrige tiltak, for eier ønsket å vente med dette til etter befaringen.

Takstmann observerte at fundamenteringen består av treverk som har direkte kontakt med grunn. Noe av treverket ligger mot grus (drenerende masser) og noe av treverket har direkte kontakt med jord (telemasser). Det ble observert råte på deler av treverket. Massene ser ut til å være ustabile og utsatt for tele. Det er også svært sannsynlig at massene ikke var komprimert før bygging så tyngde fra tilbygg og snø presser hele tilbygget ujamnt nedover i grunnen. Tilbygget står i utgangspunktet fritt inntil hovedhuset men byggene er koblet sammen over taket på tilbygget, sannsynligvis for å hinder regnvann å renne ned mellom byggene. I denne sammenkoblingen er det nå krefter som trekker ut kledningsbord på hovedhuset, fordi tilbygget synker.

Inne i tilbygget er det mange symptomer på at tilbygget er i bevegelse. Dørene lar seg ikke lukke, oppsprekking i plateskjøter på vegger/himling og svært ujamnt gulv. Takstmann målte ca 3 cm høydeforskjell på ca 6 meter gulv inne tilbyggets stue (på langs) og 4,5 cm på tvers. Det forventes at disse målene endrer seg med årstidene.

Takstmannen estimerte at utbedringskostnadene ville utgjøre ca. kr 500 000 inkl. mva. Det ble konkludert med at bygget var i strid med TEK 97 § 7-33. Tilbygget hadde behov for omfattende reparasjonsarbeid eller måtte rives i sin helhet.

Foretaket har innhentet skaderapport fra firma O., etter besiktigelse 23.9.23. I rapporten fremgikk:

Det er flere forhold som tilsier at tilbygget er en eldre brakke som er plassert mot bolgien. Dette er forhold som innvendig planløsning, noen utvendige detaljer, vinduet fra 80 tallet, samt størrelsen på bygget.

(...)

Bærende konstruksjoner i tre rett på jordmasser er ikke en varig løsning. Flere steder har trebjelkene direkte kontakt med fuktig jord, og det er observert råte noen steder. Massene i grunn under tilbygget er utsatt for tele. Det er ikke observert noe fuktsikring eller isolasjon under bærekonstruksjonen.

(...)

KONKLUSJON

Tilbygget står på teleutsatt grunn. Fundamenteringen er ikke gjort etter vanlig byggeskikk under oppføringstidspunktet i 2007 eller noe før. Tilstandsrapporten belyser risikoen rundt fundamenteringen og etasjeskiller i tilbygg relativt greit.

Firma O. anbefalte utbedring som omfattet refundamentering av tilbygget, og det ble fremlagt en kostnadskalkyle på kr 321 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Utbedringskostnadene ble i tilstandsrapporten vurdert til mellom kr 10 000 til 50 000, noe som hadde vist seg å være feil. Det ble anført at uriktig prisestimat utgjorde en mangel, jf. FinKN 2023-830. Kjøper anførte også at det boligen hadde en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det var ikke mulig for kjøper å forutse et utbedringsbehov av dette omfanget. Kjøper anførte videre at forholdet utgjorde en mangel som følge av brudd på offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2 tredje ledd, og viste til at tilbygget ikke var i tråd med TEK 97.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 490 000, og forsinkelsesrenter fra 29.9.23. Kjøper har også fremsatt krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har bestridt at det ble gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at takstmannens sjablongmessige prisanslag kun var veiledende, og kjøper måtte ta høyde for at kostnadene kunne bli høyere eller lavere i lys av markedspris og personlige valg. Det ble også vist til at utbedringskostnadene var uavklarte, da det var opplyst om at årsaken til skjevhetene ikke var kjent, og det forelå en usikkerhet knyttet til skadeårsak og skadeomfang. Estimater gjaldt uansett kun oppretting av gulvet, ikke øvrige feil ved tilbygget. Under enhver omstendighet ble det bestridt at innvirkningskriteriet var oppfylt. Foretaket har også bestridt at boligen hadde avvik fra påregnelig stand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det ble vist til at kjøper hadde fått en rekke risikoopplysninger om tilbygget. Under den forutsetning at det foreligger en mangel, ble det anført at utmålingen måtte ta utgangspunkt i kalkylen fra firma O.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelansvar etter avhl. § 3-2, og viste til at utførelsen av tilbygget utgjorde et så markant avvik fra alminnelig byggeskikk at dette i seg selv fremsto upåregnelig for kjøper, samt at utbedringskostnadene gikk ut over hva kjøper kunne forvente, i lys av det angitte kostnadsestimatet i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger mangelansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er vist til at utførelsen av tilbygget utgjorde et så markant avvik fra alminnelig byggeskikk at dette i seg selv fremsto upåregnelig for kjøper, samt at utbedringskostnadene gikk ut over hva kjøper kunne forvente, i lys av det angitte kostnadsestimatet i tilstandsrapporten. Fra begrunnelsen siteres:

Ifølge nyere nemndspraksis vil den bygningssakkyndiges beskrivelse og tilstandsvurdering av byggtekniske forhold veie "særlig tungt" i vurderingen av kjøpers berettigede forventninger, jf. FinKN 2023-90.

Takstmannens kostnadsestimat vil for den alminnelige kjøper fremstå å knytte seg til tiltakene takstmannen har oppstilt. Det kan stilles spørsmål ved om tilstandsgraden er gitt på grunn av skjevhetene som er påpekt av takstmannen, eller om det sikter til bygningsdelen i sin helhet.

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. I utgangspunktet vil takstmannens kostnadsestimat dermed kun måtte anses veiledende, og takstmannen vil som utgangspunkt heller ikke kunne holdes ansvarlig dersom det viser seg at kostnadene ble høyere enn antatt, eller det avdekkes skjulte elementer som fordyrer utbedringsarbeidet utover hva takstmannen hadde som forutsetning. Se eksempelvis FinKN 2023-92 og FinKN 2023-829.

Sekretariatet har foretatt en konkret vurdering. Som et utgangspunkt vil sekretariatet bemerke at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget var påregnelig med utbedringsbehov av tilbygget. Det legges vekt på at det er gitt flere risikoopplysninger om tilbygget, hvor de fleste bygningsdelene er gitt TG 2, og anbefalt videre undersøkelser/tiltak. Kjøper måtte på den bakgrunn påregne at enkelte bygningsdeler ville ha behov for utskiftning. Slik sekretariatet forstår tilstandsrapporten er det ikke gitt uttrykk for at prisestimatet som takstmannen har gitt for etasjeskillet, skal dekke de øvrige risikoopplysningene som er gitt i saken. I denne saken mener vi imidlertid at takstmannens estimat avviker i så sterk grad fra hva de reelle utbedringskostnadene av tilbygget, at det må anses å gå utover hva en alminnelig kjøper kan forvente, jf. FinKN 2023-829 og FinKN 2023-830. Særlig tatt i betraktning at takstmannen var kjent med de øvrige risikoopplysningene og dermed høyere risiko for skjulte feil, finner vi at prisestimatet er egnet til å gi et misvisende inntrykk for den alminnelig kjøper.

Sekretariatet har også lagt vekt på at utførselen av tilbygget utgjør et så markant avvik fra alminnelig byggeskikk at dette i seg selv fremstår som upåregnelig. Det er i skaderapporten blant annet vist til at fundamenteringen består av treverk og er plassert direkte på grunn, noe som er helt klart ufagmessig. Slik vi vurderer det, er dette altså tale om en fundamental mangel, at utbedringskostnadene likevel anses å være upåregnelige, se FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397.

På bakgrunn av det ovennevnte finner sekretariatet at de avdekkede forholdene er upåregnelige for den alminnelige kjøper, og at det foreligger et avvik fra forventet tilstand ved boligen. Det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Nemnda har delt i seg i et flertall og et mindretall i spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerk:

Flertallet har kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Flertallet kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Flertallet ser at det kan argumenteres for at prisestimatet utelukkende skal knyttes til skjevheter ved gulvet som er gitt TG 3, og at denne kostnaden utelukkende henspeiler på oppretting av gulvet. Dette rokker dog ikke ved at det etter en helhetsvurdering må anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Tvert imot vil en isolering av TG 3 til kun å gjelde etasjeskiller/gulv ytterligere underbygge at kjøper i alminnelighet ikke kunne forvente et så stort avvik fra alminnelig byggeskikk som det her er avdekket. Selv om de fleste øvrige bygningsdelene på tilbygget fikk TG 2, mener flertallet det klart ligger utenfor det påregnelige at fundamenteringen er treverk direkte på grunn – en ufagmessig løsning som må skiftes umiddelbart.

Sekretariatet har fastsatt samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 til kr 210 000 og vist til følgende i begrunnelsen.

Finansklagenemnda besitter som nevnt ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

Etter sekretariatets vurdering er det ikke dokumentert at tilbygget må rives i sin helhet. Det er både i skaderapporten fra kjøper og foretaket foreslått at tilbygget har behov for omfattende reparasjonsarbeider og/eller utbedring som omfatter refundamentering av tilbygget. Kjøper har lagt frem krav om utbedringskostnader på kr 500 000 basert på et estimat fra Takstmann S. Foretaket har lagt frem et pristilbud på kr 321 000 fra firma O.

Etter sekretariatets vurdering må det tas utgangspunkt i de faktiske utbedringskostnadene og ikke kun et generelt prisestimat, jf. bl.a. FinKN 2020-191, FinKN 2021-1069 og FinKN 2022-479. Vi tar derfor utgangspunkt i pristilbudet som er gitt fra firma O.

Etter sekretariatets vurdering må det i herværende sak gjøres et ikke ubetydelig fradrag for standardhevingen/forventet levetid, særlig sett hen til tilbyggets alder, og de øvrige risikoopplysningene som er gitt. Det vises blant annet til at enkelte bygningsdeler er ufagmessig utført. På bakgrunn av det ovennevnte vil utmålingen være preget av skjønn.

Sekretariatet har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 220 000. Ved utmålingen må det gjøres fradrag for kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Flertallet slutter seg til utmålingen av kr 210 000 i samlet prisavslag og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Forsinkelsesrente på påkravtidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Johannessen – bemerk:

Mindretallet har kommet til det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet viser til at det er gitt en rekke risikoopplysninger om tilbygget. Etasjeskillet er gitt TG 3, og det er opplyst at det er merkbare skjevheter i hybelen, at årsak til skjevhetene ikke er kjent og at utbedrende tiltak bør påregnes. Mindretallet er av den oppfatning at takstmannens prisanslag kun knytter seg til selve etasjeskillet og oppretting av gulvet, og ikke fundamenteringen. Det er mindretallets oppfatning at prisanslaget anses å være veiledende, noe som innebærer at kjøper måtte kunne forvente høyere utbedringskostnader.

I tillegg til opplysningene om etasjeskillet, er grunnmur, krypkjeller, drenering, ventilasjon og gesimsløsninger gitt TG 2.

Ut ifra de gitte opplysningene måtte kjøper påregne å gjøre en rekke tiltak med tilbygget, noe som kunne medføre betydelige utbedringskostnader. Kjøper måtte også forvente at det kunne foreligge flere feil og et større omfang enn det som ble opplyst i tilstandsrapporten.

Etter en helhetsvurdering er det mindretallets oppfatning at forholdene som er avdekket ikke innebærer at boligen har avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-2.

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).