

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-179

19.2.2025

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

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

Avvik ved fundamentering – synlig forhold/opplysninger på visning – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-10.

En fritidsbolig fra 1977 ble solgt for kr 1,18 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.3.23. Hytta ble markedsført som en "Koselig, sjarmerende hytte på ett plan". I tilstandsrapporten ble hyttas grunnmur og fundamenter gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var tilkomst for kontroll til søyler/fundament på grunn av snø. Etasjeskille/gulv mot grunn ble gitt TG 3 på grunn av skjevheter. På visning oppdaget kjøper at en av bærebjelkene i fundamentet var skjeve. Partene var enige om at dette var gjenstand for diskusjon på visning, men partene var uenige om hva som ble sagt. Kjøper reduserte sitt bud med kr 20 000 på grunn av skjev søyle, og budet ble akseptert av selger. Etter overtakelsen ble det avdekket at flere søyler var skjeve/hadde veltet. Kjøper reklamerte til foretaket og anførte at forholdet utgjorde en mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at kjøper hadde oppdaget forholdet på visning og følgelig ikke kunne gjøre gjeldende mangelskrav, jf. avhl. § 3-10. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 67 274, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en hytte i Rogaland oppført i 1977.

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

Koselig, sjarmerend hytte på ett plan med gode solforhold og flott utsikt.

Tilstandsrapporten ble utarbeidet etter befaring 7.2.23, og oppga bl.a. følgende:

Etasjeskille/gulv mot grunn – TG 3

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert er på: 50 mm. Det er målt gjennom hele rommet i stuen.

Det er ikke besikket utvendig fra bakkenivå da det bl.a. var store mengder snø, og det var under befaringen ikke tilkomst for nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Grunnmur og fundamenter – TG1

Fritidsboligen står på søyler/fundament, men var uten tilkomst for kontroll grunnet store snømengder under befaringen.

Selger opplyste i egenerklæringen å ha eid boligen siden 1998. Selger opplyste bl.a. at "Gulv er litt skjeve", og at et firma hadde rettet opp terrasser etter skade av snø. Det ble videre opplyst at anneks var bygget av selger selv, som "har tømmerbakgrunn".

Fritidseiendommen ble solgt for kr 1 180 000 ved kjøpekontrakt datert 20.3.23, og overtatt av kjøper den 30.3.23.

Kjøper oppdaget på visning at en av bærebjelkene i fundamentet på eiendommen var skjeve. Etter overtakelsen ble det ifølge kjøper avdekket at flere av disse hadde veltet.

Kjøper engasjerte entreprenør K, som utarbeidet skaderapport. Fra denne hitsettes:

Reparasjonsbehov

Utbedring av fundament 15000.

[Bilde] skjev søyle.

Ifølge foretaket har selger forklart at fundamenter ble besiktiget av kjøper under visning, der en skjev støtte ble avdekket. Ifølge foretaket hensyntok kjøper den skjeve bærebjelken ved sitt bud, som altså var kr 20 000 under prisantydning.

Kjøper fremla en faktura på kr 67 273,75 fra E. Betong AS. I e-post av 11.12.24 fra E. Betong fremgikk:

Ved befaring hos deg mandag 7 oktober, så vi at det mangler 4 søyler over et spenn på 7,2meter. Lasten/hytten var da flyttet over på en søyle lenger fremme, og som da fikk enorm belastning. Denne var på vippepunkt og hadde nok ikke tålt en snøhard vinter(snø på tak). Vi rotet litt under noe gamle materialer som lå nedenfor, og fant da 4 betongsøyler som hadde veltet. Vi fikk gravd oss ned til fast grunn, støpt fundamenter, som vi satte nye søyler på. Det viste seg at søylene som hadde veltet var erstatning søyler etter lecasøyler, som nok var laget byggeåret. Vi skiftet ut totalt 7 søyler, og monterte en ny drager under fronten av hytten.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til informasjon gitt i forkant av kontraktsinngåelse. Kjøper har også anført at selger måtte være kjent med forholdet. Kjøper har vist til samtaler med selger på visning, og at selger hadde opplyst å være bygningsingeniør.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 67 273,75.

Forsikringsforetaket har fremholdt at kjøper var kjent med skjevhetene i fundamentet i forkant av kontraktsinngåelsen, slik at dette ikke kunne utgjøre en mangel, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har bestridt kjøpers fremstilling av muntlige opplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at avvik ved fundamentering ikke utgjorde en mangel. Sekretariatet viste til at forholdet var kjent for kjøper før avtaleinngåelsen, og dermed ikke kunne påberopes, jf. avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet avvik ved fundamenteringen på en fritidsbolig oppført i 1977.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Partene er enige om at fundamenter var gjenstand for diskusjon før kontraktsinngåelse, ettersom kjøper avdekket forholdet på visning. Forhold kjøper var kjent med før avtaleinngåelsen kan ikke gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10. Ifølge foretaket var kjøpers bud kr 20 000 lavere på bakgrunn av forholdet, og foretaket har i så måte anført at forholdet allerede var hensyntatt i partenes avtale. Kjøper har ikke imøtegått påstanden, men anført at det ble oppdaget flere skjevheter i fundamenteringen etter overtakelse.

Kjøper har imidlertid kun dokumentert én skjev søyle, og vi viser til den fremlagte skaderapporten. Ettersom partene er enige om at denne var avdekket før overtakelse, utgjør den ikke en mangel etter avhl. § 3-2, og heller ikke avvik fra den inngåtte avtalen, jf. avhl. § 3-1. Vi minner om at hver part har bevisbyrden for egne anførsler, slik at det påligger kjøpers bevisbyrde å dokumentere påberopte mangelsforhold.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Vedlagt nemndsansmodningen følger en uttalelse av 11.12.24 fra E. Betong AS som har befart fritidsboligen. I uttalelsen er det opplyst at det manglet "4 søyler over et spenn på 7,2meter", samt at de "rotet litt under noen gamle materialer som lå nedenfor, og fant da 4 betongsøyler som hadde veltet". Nemnda må foreta sin vurdering av saken basert på sakens dokumenter. Slik saken er opplyst, og selv om det ses hen til uttalelsen av 11.12.24, kan nemnda ikke se at det er konkrete holdepunkter for at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelsforholdene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er videre uklart hvorvidt de fire nevnte søylene var veltet på tidspunktet for risikoens overgang. Det vises i denne forbindelse til at kjøper overtok fritidsboligen 30.3.23 mens mangelsforholdet ble oppdaget – og dokumentert – i oktober 2023.

Kjøper har fremholdt at selger hadde opplyst at han var bygningsingeniør, noe kjøper oppfattet som en betryggende opplysning. Selger har på sin side benektet at slik opplysning ble gitt. På bakgrunn av at bevisførselen for nemnda er middelbar, er det vanskelig for nemnda å ta stilling til hva som ble sagt mellom partene. I egenerklæringsskjemaet punkt 15 hadde for øvrig selger opplyst at han har tømmerbakgrunn.

Nemnda viser ellers til at det av tilstandsrapporten fremgikk at etasjeskiller/gulv mot grunn var gitt TG 3, at det var målt skjevheter på 50 mm i stuen, samt at etasjeskiller ikke var besiktiget utvendig grunnet snø som hindret tilkomsten. Etter en samlet vurdering av sakens dokumenter, kan ikke nemnda se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Slik nemnda ser det, var fritidsboligens tilstand i samsvar med kjøpers berettigede forventninger ut fra det totale opplysningsbildet ved kjøpet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).