

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-396

2.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – manglende bæring – oppussingsobjekt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1948 ble solgt for kr 8,525 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.6.22. Boligen ble markedsført som et *"oppussingsobjekt med stort potensiale"*, og veggkonstruksjoner og dører ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. I forbindelse med oppussingsarbeider oppdaget kjøper at bæringen over to dører hadde blitt fjernet, og at dette hadde svekket bæringen og ført til skader. Kjøper reklamerte overfor foretaket, og anførte at boligen avvek fra forventbar stand, at boligen ikke var i samsvar med offentligrettslige krav, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at boligen var i avtalt og forventbar stand, og at selger ikke var kjent med forholdet. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 155 591, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Saken gjelder en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig (snr. 1) på Østlandet oppført i 1948.

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

Oppussingsobjekt med stort potensiale (...) Rom i kjeller er innredet som kjellerstue og soverom (Ikke godkjent til varig opphold) (...)

(...)

STANDARD

(...) 1999 Etterisolert og ny panel utvendig, beiset huset Installert skyvedører i stue mot balkong i begge etasjer (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Veggkonstruksjon – TG 2

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Trekledningen er jevnlig vedlikeholdt. iflg. eier. Yttervegger sør, vest og øst side: Lektet ut og etterisolert med 5 cm isolasjon, montert 12 mm asfaltplater for vindtetting, samt montert ny trepanel i 1999. Beiset all trepanel i 1999. Arbeid utført av S. Bygg- og Snekkerverskted. Fremstår normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledning på nordveggen har oppnådd mer enn middels forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon og tetthet.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt. Nordvegg: Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

Dører – TG 2

Felles hovedytterdør i treverk med glassfelt fra 1992. Hvit profilert entredør i treverk med sikkerhetslås inn til seksjonen. Malt skyvedør i treverk med 2-lags glass datert 1995 til vestvendt terrasse. Eldre terrassedør med 2-lags glass til østvendt terrasse. Eldre terrassedør med glassfelt fra vestvendt terrasse ut til hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør til seksjonen er ikke brann- og lydklassifisert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på terrassedører. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal brukstid på 30 år er lagt til grunn for vurderingen.

Tiltak

- Tiltak:

Det må settes inn brann- og lydklassifisert entredør til seksjonen.

Terrassedører: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

(...)

AREALER

(...) Kommentar areal: 1.etasje: Opprinnelig soverom er i dag spisestue. Opprinnelig wc og bad er i dag bad/wc. Del av opprinnelig soverom er i dag garderobe. Kjeller: Opprinnelig rulle og brensel er i dag innredet rom og kjellerstue. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Rommene er ikke godkjent for varig opphold (...)

Det fremgikk av egenerklærings skjemaet at selger hadde bodd i boligen siden 1968. Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen, og "nei" på spørsmål om kjennskap til manglende brukstillatelse eller ferdigattest. På spørsmål om kjennskap til om boligen var bruksendret/bygget ut hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Påbygg kjøkken og terrasse i 1992 av snekkermester K.

Boligen ble solgt for kr 8,525 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 26.5.22 og 1.6.22, og overtatt av kjøper den 15.7.22.

I forbindelse med oppussingsarbeider den 19.9.22 begynte kjøper med rivearbeider over verandadøren mot sørvest. Kjøper reagerte på at bæringen over verandadøren var fjernet. Kjøper tok bilder av forholdet og reklamerte overfor foretaket.

Kjøper kontaktet deretter ingeniør S. for befaring og vurdering av forholdet. Under befaringen skal ingeniør S. ha informert om at det utførte arbeidet verken var forskriftsmessig eller byggegodkjent, og at det var skader på verandadøren. Det ble også avdekket at bæringen var fjernet på tilsvarende vis på en av innerveggene.

Ingeniør S. har bekreftet overfor kjøper at følgende oppsummering av forholdene var korrekt:

Vi har nedenfor oppsummert de tilbakemeldingene du har gitt til oss:

- sentervegg og yttervegg, hvor tiltak er utført, inngår i boligens primære bærekonstruksjon og utgjør såkalte "bærevegger",
- tiltakene i bæreveggene er ikke forskriftsmessig utført, blant annet er det ikke kontinuerlig bærebjelke over verandadøren i ytterveggen og åpningen i senterveggen,
- tiltakene har dermed svekket byggets bæreevne,
- utfordringer ved bruk av verandadør og skader på verandadør, er sannsynligvis forårsaket av den reduserte bæreevnen,
- tiltakene er ikke byggegodkjent, til tross for at tiltakene er av en slik art, at byggetillatelse er påkrevd,
- for å sikre bæringen av sentervegg og yttervegg, må ny bæring etableres,
- arbeidet beskrevet i tilbud av 13.10.2022 fra (...) under overskriften "Sentervegg og yttervegg", er nødvendig å gjennomføre for å reetablere byggets bæreevne, samt sikre godkjenning fra offentlig myndighet (til sammen kr 68 000).

Kjøper har fremlagt pristilbud fra ingeniør S. av 13.10.22 på kr 103 750 inkl. mva., eks. søknadsgebyr fra kommunen. Kjøper har forklart at samlede utbedringskostnader ville utgjøre kr 155 591 inkl. mva., og viste til at det også måtte kjøpes en ny verandadør.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Spørsmålet er om selger hadde opplysningsplikt om endringen som ble gjort for 30 år siden da terrassen på østsiden av huset ble bygget. Selger har opplyst til selskapet at dette ble gjort av fagmenn og at hun ikke hadde kjennskap til at det var noe problemer de tretti årene hun bodde der.

Kjøper har påpekt at feilen ikke knyttet seg til den østvendte, tilbygde delen av boligen, men til verandadøren på boligens sørvestlige side.

Til dette har foretaket forklart at:

Selger har forklart til selskapet at bytte av terrassedør ble utført i 1995 av håndverkere. Det var selgers avdøde mann som hadde kontakt med håndverkere. Det har ikke vært tegn til feil siden arbeidene ble utført.

Kjøper har lagt frem bilder med bildebeskrivelser:

Bilde 1: Svekket bæring over sørvestvent yttervegg.

(...)

Bilde 2: Tydelig skade på verandadør som har resultert i problemer med å lukke verandadør ordentlig.

(...)

Bilde 3: Svekket bæring over sentervegg

(...)

Bilde 4: Svekket væring av sentervegg fra undersiden som viser at bæring er tatt bort.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har vist til at arbeidene ble utført i selgers eiertid, og at det hadde formodningen mot seg at faglærte ville fjernet nødvendig bæring på to ulike steder. Det var derfor sannsynlig at arbeidene ble utført av ufaglærte. Videre var arbeidene søknadspliktige, og verken omsøkt eller byggegodkjent. Boligen var ikke i samsvar med hva kjøper kunne forvente, og heller ikke i samsvar med offentligrettslige krav.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 155 591, hvorav kr 91 380 utgjorde kostnader for forsterking av bæringen. Kjøper har i tillegg krevd forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1, og at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at det var opplyst om utførte søknadspliktige tiltak som kunne være forskriftsstridige, og som manglet godkjenning fra kommunen. Videre ble det vist til at det var gitt risikopplysninger om ytterveggene og dørene. Det ble også pekt på at feilene ikke var noe selger kjente eller måtte ha kjent til, og at en eventuell opplysningssvikt uansett ikke ville hatt betydning for kjøpsavtalen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at mangelfull bæring ikke var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at mangelfull bæring ikke var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. I begrunnelsen ble det vist til følgende:

Ifølge avhl. § 3-2 første ledd har boligen en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet "eigedommens type, alder og synlege tilstand". Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en konkret helhetsvurdering av om boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente.

I henhold til forarbeidene skal det ved vurderingen tas utgangspunktet i hva kjøper med rimelighet kunne forvente. På s. 85 i proposisjonen påpekes det at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, og at kjøperen etter omstendighetene til og med kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter. På s. 60 i proposisjonen diskuteres betydningen av at en bolig selges som et "oppussingsobjekt":

"Men slike utsagn gir likevel et klart signal om at kjøperen ikke kan forvente så mye av eiendommen på punkter som ikke er regulert i avtalen. Når det er sagt, kan også et oppussingsobjekt være i dårligere stand enn det kjøperen kunne forvente ut fra momentene i den abstrakte mangelsvurderingen. Selv om en 30 år gammel bolig som selges som et oppussingsobjekt, må forventes å være slitt og utidsmessig på overflaten, er det ikke gitt at kjøperen må finne seg i mer fundamentale mangler ved boligen. Dette må vurderes konkret og delvis løsrevet fra beskrivelsen av eiendommen som et "oppussingsobjekt".

Forarbeidene angir altså at kjøperen ikke nødvendigvis må finne seg i mer fundamentale mangler ved boligen, selv om den selges som et "oppussingsobjekt". Når nødvendig bæring er fjernet på to ulike steder, må dette kunne karakteriseres som en mangel av mer fundamental art. Selv ved eldre og utidsmessige boliger må det i utgangspunktet kunne forventes at de ulike bygningsdelene tåler sin last.

Sekretariatet kan ikke se at det ble gitt konkrete opplysninger ved salget som ga grunn til mistanke om at bæringen var mangelfull. Når det gjelder lovlighetsavvikene som ble påpekt i tilstandsrapporten, og som foretaket har vist til, knytter disse seg tilsynelatende til helt andre deler av boligen enn der bæringen er fjernet. Under enhver omstendighet kan vi ikke se at opplysninger om bruksendringer som mangler byggegodkjenning innebærer at kjøper overtar risikoen for så vidt grunnleggende konstruksjonsmessige avvik.

For øvrig er det i retts- og nemndspraksis fra tiden før lovendringen lagt til grunn at kjøpers oppussingsplaner er uten betydning for både mangelsvurderingen og utmålingen av et prisavslag, jf. Høyesteretts dom inntatt i Rt. 2006 s. 999 (Idamar-dommen) og FinKN 2014-196. Vi kan ikke se at lovendringen endrer rettstilstanden i så henseende.

Nemnda har kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse fullt ut. Hva som er å anse som en slik "fundamental" mangel som forarbeidene viser til, må som et utgangspunkt vurderes helt konkret. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser i brev av 18.4.23 om at kjøper måtte forvente betydelige svakheter i en bolig med nær 75 år gamle bygningsdeler og konstruksjoner. Nemnda er ikke uenig i dette, og ser også at den svekkede bæringen er på et relativt avgrenset og mindre risikofylt område i boligen. Samtidig er nødvendig bæring forutsatt å

ikke ha noen konkret levetid. Sikkerhetsdimensjonen er her også viktig. Selv om man nok er i grenseland for om mangelen kan kategoriseres som "fundamental", finner nemnda at fravær av bæring på to de aktuelle stedene ikke var i samsvar med hva kjøper i alminnelighet kunne forvente i denne saken.

Nemnda viser ellers til mangelsvurderingen i den lignende saken i FinKN 2023-397.

Nemnda finner etter dette ikke påkrevd å ta stilling til om det også foreligger mangel etter avhl. § 3-2 tredje ledd.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet utmålt et beløp på kr 110 000:

Kjøper har etter hva vi forstår krevd prisavslag for utbedringskostnadene på totalt kr 155 591, jf. bestemmelsens andre ledd. Vi oppfatter at prisavslagskravet omfatter arbeider skissert i pristilbudet fra ingeniør S., søknadsgebyr hos kommunen og innkjøp og montering av ny verandadør.

Sekretariatet viser til at kjøper ikke har lagt frem nærmere dokumentasjon for kostnadene forbundet med søknadsgebyr og innkjøp og montering av ny verandadør. Foretaket har imidlertid ikke problematisert nødvendigheten av disse arbeidene eller kostnadenes størrelse, og da legger vi disse til grunn. Sekretariatet finner uansett at det har noe begrenset betydning for den konkrete utmålingen at nevnte kostnader ikke er nærmere dokumentert. Det er klart at kjøper vil måtte betale søknadsgebyr hos kommunen, og når det gjelder verandadøren må det gjøres et nokså betydelig fradrag som gjenspeiler fordelene kjøper oppnår ved å erstatte den eldre og slitte verandadøren som ble kjøpt med ny.

Sekretariatet kan derimot ikke se at arbeidene skissert av ingeniør S. innebærer at kjøper stilles bedre enn ved avtaleinngåelsen. Vi legger til grunn at tiltaket må omsøkes av et foretak med ansvarsrett, og det skal i utgangspunktet ikke gjøres fradrag ved lokale utbedringsarbeider, jf. bl.a. FinKN 2016-254, FinKN 2016-109 og FinKN 2015-495.

Det følger samtidig av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. I henhold til forarbeidene er bestemmelsen ment å være en minsteterskel for mangelskrav, i form av en slags egenandel for kjøperen, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 84. Dette beløpet skal dermed trekkes ut av kjøpers mangelskrav.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette, men er enig med foretakets anførsel i brev av 18.4.23 om at skifte av terrassedør var påregnelig. Nemnda finner derfor at denne bør holdes utenfor ved utmålingen av kostnaden ved å sikre nødvendig bæring, jf. også utmålingen i nevnte FinKN 2023-397. Samtidig har kjøper i brev av 27.4.23 fremlagt dokumentasjon på at kostnadene ved denne posten nettopp er noe høyere enn det sekretariatet har tatt utgangspunkt i (kr 91 380). Med fradrag for egenandel settes derfor prisavslaget til kr 81 380, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).