

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-438

25.7.2017

Protector Forsikring ASA

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

Sprekker i flisgulv – sviktende underlag – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1918 i Trondheim ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill., og overtatt av kjøper 25.8.13. Omtrent tre år etter overtakelsen, oppdaget kjøper sprekker i flisgulvet i entreen, og det viste seg at dette var lagt på et sviktende underlag idet senteravstanden på underliggende bjelker var for stor til å tåle tyngden av gulvet. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte både at det forelå opplysningssvikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangel etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 185.737.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av sviktende underlag og sprukne fliser i entre/hall, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1918, og ble i prospektet omtalt som lekker og tiltalende. Det ble opplyst at boligen var tilbygd og modernisert i 2007. Videre ble det opplyst at boligen blant annet hadde en flislagt entre/hall.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt eiendommen i 2009. Selger svarte "*nei*" på selskapets spørsmål om kjennskap til setningsskader eller skjeve gulv.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det opplyst at boligen var oppført i solide materialer og at bærende konstruksjoner var fra byggeår. Under rapportens punkt "*etasjeskille*", ble det opplyst at boligen hadde trebjelkelag og at dette var originalt. Avvik utover dagens normer måtte påregnes. Etasjeskille fikk tilstandsgrad 1.

Boligen ble solgt som den var for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert den 1.7.13. Overtakelse fant sted den 25.8.13.

Kjøper oppdaget sprukne fliser i entreen den 30.5.16.

Kjøper innhentet en skaderapport, hvor det ble oppgitt at årsaken til at flisene var sprukket var at disse var lagt på et bjelkelag med en senteravstand på 60 cm. I henhold til Byggforsks veiledning, skulle et flisgulv med påstøp maksimalt legges på et bjelkelag med 30 cm senteravstand. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 106.250 inkl. mva.

Selger opplyste at det var tidligere eier som hadde lagt flisene i entreen. Selger ikke hadde lagt merke til noen sprekker i flisene.

Kjøper innhentet pristilbud på utbedring på kr 174.737, i tillegg til mellom kr 8.000 til kr 11.000 for sluttvask.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til at selger måtte ha kjent til senteravstanden på bjelkene da selger selv hadde lagt ny himling i kjelleren. Uansett forelå det en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da utbedringskostnadene var på 4,42 % samt at feilen var vesentlig.

Selskapet har anført at kjøper hadde tapt sitt krav som følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og at det uansett ikke forelå noen mangel etter avhendingslova.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser for det første spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter bestemmelsene foreligger en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som selger kjente eller måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller dersom eiendommen ikke svarer til opplysninger som er gitt av selger eller i salgsdokumentasjonen. Det er videre et vilkår for at det skal foreligge en mangel, at en kan gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. Nemnda bemerker at det er kjøperen som har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til de relevante forholdene ved eiendommen.

Kjøper har oppdaget sprukne fliser i boligens entre, og det fremgår av innhentet skaderapport at årsaken er at flisene er lagt på et bjelkelag med en senteravstand på 60 cm. I henhold til Byggforsk skal et flisgulv med påstøp legges på et bjelkelag med maksimalt 30 cm senteravstand. Nemnda kan ikke se at det foreligger konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til senteravstanden på bjelkelaget og at denne ikke var i samsvar med Byggforsk sine krav til flisgulv med påstøp. Det vises til at flisgulvet etter det opplyste ikke er lagt i selgers eiertid. Selv om selger har lagt ny himling i kjelleren, kan ikke nemnda se at dette kan medføre at selger kjente eller måtte kjenne til at senteravstanden mellom bjelkelaget ikke var innenfor det anbefalte for flisgulvet. Det foreligger følgelig ingen mangel med hjemmel i avhl. § 3-7, og nemnda kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8.

Spørsmålet er deretter om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det som var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene omkring kr 175.000 med tillegg av utgifter til sluttvask. Dette utgjør 4,42 % av kjøpesummen, og nemnda kan ikke se at det kvantitative kravet isolert sett er oppfylt.

Men det skal som nevnt gjøres en helhetsvurdering av om vesentlighetskravet er oppfylt. Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1918. Det var ved salget utarbeidet en boligsalgsrapport, og i denne var det opplyst blant annet at bærende konstruksjoner var fra byggeåret. Under punktet om etasjeskiller, ble det opplyst at boligen hadde originalt trebjelkelag og at avvik utover dagens normer måtte påregnes. Etasjeskillet var gitt tilstandsgrad 1. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse og opplysningene i boligsalgsrapporten om trebjelkelaget og etasjeskillene, er nemnda kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner etter dette at det ikke er nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Paal Bjønness (forbrukerrepresentant) og Ingebjørg Kiil (forbrukerrepresentant).