

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-681

9.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Skjevheter i himling og gulv — museskader — avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sykkylven kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 2.150.000, og overtatt av kjøper 12.5.15. I forbindelse med oppussingsarbeider i november 2015 avdekket kjøper skjevheter i gulvet og himlingen i boligens hovedetasje, og reklamerte til selskapet. Etter at utbedringsarbeidene var i gang ble det også avdekket museskader i isolasjonen i himlingen. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,16 % av kjøpesummen, og at dersom feilen ikke ble fjernet ville man risikere ytterligere sig. Selskapet avviste ansvar og viste til at det var snakk om en eiendom fra 1965 med tydelig behov for oppussing, at det ble opplyst om ujevnheter i gulvet, samt at det ikke var uvanlig med museforekomst i eldre boliger. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 110.875 inkl. mva., samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers mangelskrav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av skjevheter i gulv og himling og museskader i isolasjon, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår er 1965. I boligsalgsrapporten ble boligens etasjeskiller gitt TG1, med følgende kommentar:

Det er ikke observert vesentlige skjevheter ved visuelle observasjoner uten bruk av nivelleringsutstyr. Det kan være noe stedvise mindre skjevheter i gulvflater men ikke noe utover det som vil være normalt ut ifra alder og konstruksjon.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, og kommentert:

Evt. ujevnheter i gulv er som ved kjøp 2005

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2.150.000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.15, og overtatt av kjøper 12.5.15.

I forbindelse med oppussingsarbeider i november 2015 avdekket kjøper skjevheter i gulvet og himlingen i boligens hovedetasje, og reklamerte til selskapet 7.1.16.

Kjøper innhentet en rapport utarbeidet av takstmann O, hvor blant annet følgende fremgikk om forholdet:

De konstaterte skjevheter på gulv i stue i hovedetasjen overstiger i dette tilfellet langt de toleranser man finner i klasse B og C. Grensen for planhetsavvik på stuegulv er +/- 3 mm over en 2 m lengde, mens det her er målt +/- 12 mm. For helningsavvik er det grensen 3 mm, mens det her er målt 24 mm over en 2 m lengde.

Det er ikke funnet spesielle setningsskader i grunnmur, og skadebildet tyder på at det har oppstått setninger som følge av endret bæring i vegger innvendig.

Det er ikke mulig på stående fot å konkludere mht. bæreevne/stabilitet og hvorvidt setninger/deformasjoner nå er avsluttet eller om dette vil kunne fortsette. Det må vurderes hva tidligere eiers tiltak har hatt av betydning for setningene, men også hva kjøpers egne tiltak etter overtakelse har hatt av betydning.

Det konkluderes med at det foreligger et upåregnelig høyt overflateavvik på gulv og himling i stua, som i seg selv utgjør et upåregnelig avvik. Det som kanskje er mer alvorlig og uoversiktlig er endrede bærekonstruksjoner der det ikke foreligger dokumenterte løsninger. Det konkluderes derfor også med at det foreligger behov for avklaring vedr. bæresystemet i den sentrale delen av huset, dvs. i området som er markert i vedlagte planskisse for h-etg.

I under-etasje og 2. etasje er det også målt avvik fra planhet og helning, men disse overflateavvikene vurderes å være innenfor hva som kan anses akseptabelt i eldre hus.

Det ble fremlagt pristilbud fra SB AS for utbedring av skjevhetene på kr 95.875 inkl. mva. I uttalelse fra SB AS fremgikk det at konsekvensen av å ikke utbedre problemet, var at *"huseier måtte da ha hatt eit skeivt tak og så vært usiker på om det kom til og sige mer med tida"*.

I forbindelse med utbedringsarbeidene i stuen og kjøkkenet, ble det avdekket museskader i isolasjonen i himlingen. Kostnadene til utbedring av museskadene ble i en rapport utarbeidet av R estimert til kr 25.000 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 5,16 % av kjøpesummen, og at dersom feilen ikke ble fjernet ville man risikert ytterligere sig.

Kjøper krevde prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 110.875 inkl. mva. jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 6.5.16

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det gjaldt en eiendom fra 1965 med tydelig behov for oppussing, at det ble opplyst om ujevnheter i gulvet, samt at det ikke var uvanlig med museforekomst i eldre boliger.

Sekretariatets vurdering:

Sekretariatet var av den oppfatning at skjevhetene og museskadene ikke utgjorde et tilstrekkelig kvalitativt avvik, og at det derfor ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet fikk dermed medhold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om skjevhetene i gulvet og i himlingen, samt museskadene samlet bedømt, innebærer at det foreligger et vesentlig avvik fra forventet tilstand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetskravet har både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative elementet, uttalte Høyesterett i Rt 2010 s. 103 at en veiledende terskel ved vesentlighetsvurderingen, er at utbedringskostnadene for de aktuelle feilene må utgjøre opp mot 5-6 % av kjøpesummen. De påberopte utbedringskostnadene utgjør i dette tilfellet til sammen 5,16 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet vil derfor kunne anses oppfylt.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. For anvendelsen av dette kravet ved skjevheter i gulv,

påpeker sekretariatet i sin uttalelse at det *"blant annet skal ses hen til størrelsen og omfanget på avviket, hvorvidt forholdet medfører bruksmessige ulemper, samt boligens alder og omtale i salgsprospektet."* Sekretariatet omtaler avgjørelsen i FinKN-2016-507, hvor nemnda kom til at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum var oppfylt. Den saken — hvor skjevhetene var større enn i denne saken — gjaldt en bolig som var ca. 15 år gammel, mens denne saken gjelder en bolig som ved salget var mer enn 50 år gammel. Selv om det ikke var gitt noen konkrete risikoopplysninger i salgsoppgaven utover en henvisning til *"ujevnheter i gulv"* i selgers egenerklæringsskjema, må det — som sekretariatet fremholder — *"i mindre grad anses upåregnelig med avvik av denne typen i en bolig fra 1965."* De to sakene står derfor i en klart forskjellig stilling i denne henseende. Heller ikke de avdekkede museskadene på isolasjonen kan ansees som upåregnelige ved kjøp av en så vidt gammel bolig, jf. FinKN-2011-055. Det tilføyes at boligen — ifølge rapporten fra skadedyrkontrollen — kan gjøres musetett med enkle grep, og at omfanget av museskadene må anses som relativt begrenset.

Nemnda er etter dette — i likhet med sekretariatet — kommet til at det samlede avviket fra det kjøper her kunne forvente ikke overstiger vesentlighetsterskelen i avhl. § 3-9 andre punktum. Det bemerkes at dette er nemndas konklusjon også når det tas hensyn til muligheten for at setningene vil kunne fortsette dersom forholdet ikke utbedres.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).