

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-496

4.7.2018

Protector Forsikring ASA

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

Skjevheter i garasje og bolighus – feil ved el-anlegg – selgers egeninnsats – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1998 i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill., og overtatt av kjøper 31.7.15. Det ble opplyst ved salget at selger ved egeninnsats hadde oppført garasjen og flislagt et bad og vaskerom. Kjøper oppdaget etter overtakelsen svikt/skjevheter i garasjegulvet, skjevheter i bolig, og feil ved el-anlegget i garasje og bod. Kjøper reklamerte først til selskapet den 5.10.15, og opprettholdt kravet deretter ett år senere. Kjøper anførte at selger hadde brutt sin opplysningsplikt, og viste bl.a. til at selger måtte ha kjent til svikt i garasjegulvet, og at selger skulle ha opplyst at det ble lagt påstøp ved flisleggingen av badet. Selskapet har avvist kravet, og vist til at selger ikke har hatt kjennskap til forholdene, og at et krav uansett har falt bort som en følge av passivitet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag på samlet kr 374 150, samt krav om utgifter til fagkyndig bistand og juridisk bistand på kr 54 118.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. avhl. § 3-7. Følgende forhold er anført å utgjøre mangler ved boligen:

1. Nedbøyninger og skjevheter i garasjen
2. Feil ved det elektriske anlegget
3. Nedbøyninger og skjevheter i bolighus

Boligen ble oppført i 1998. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, ble det konkludert at boligen ut ifra alder fremsto i "*normal stand*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,1 mill. ved kjøpekontrakt av 16.6.15, og overtatt av kjøper den 31.7.15.

Forholdene omhandles i det følgende hver for seg.

1. Nedbøyninger og skjevheter i garasjen

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset av for "*nei*" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært setningssskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende under overskriften "*Konklusjon tilstand*":

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasje er bygget av eier som egeninnsats. Garasje er hovedsakelig kun oppmålt.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper blant annet svikt og nedbøyning i takkonstruksjonen på garasjen, og reklamerte til selskapet 5.10.15. Selskapet opplyste i sin tilbakemelding datert 8.10.15

at forholdet ikke var dokumentert, og at kjøper måtte innhente en fagkyndig redegjørelse for forholdets omfang, årsak og antatte, spesifiserte utbedringskostnader før selskapet kunne ta stilling til reklamasjonen. Kjøper mottok ikke denne eposten, og purret derfor på svar fra selskapet. Selskapets tilbakemelding ble da oversendt per post, og mottatt av kjøper 27.11.15.

Kjøper svarte først på denne tilbakemeldingen ett år senere, den 27.11.16. Kjøper oversendte da en rapport utarbeidet av takstmann L., hvor følgende fremgikk om forholdet:

Garasje

...

Det er stor svikt i gulvet. Årsaken til dette er at det ikke finnes bæring under bjelkelaget. Garasjebredden er 6,5 meter.

For å oppnå tilstrekkelig stivhet i bjelkelaget trengs det helt andre bjelketyper enn heltre over et så stort spenn.

Forslag til utbedring: Riving av loftsetasjen og gjenoppføring med stivt nok bjelkelag til å unngå midt bæring. Midtbæring vil medføre riving av front med port for etablering av bæring over port for å fange opp lasten fra midtbæringen. I tillegg vil dette sannsynligvis føre til at portåpningen blir for lav.

Det mest naturlige er å oppføre loftet med loftromtakstoler. Det vil ikke være mulig med mønedrager da denne vil kreve nedføring av punktlast til over port.

Kjøper oversendte i tillegg pristilbud for utbedring av garasjen på kr 226 000 inkl. mva.

Selskapet fremla rapport utarbeidet av takstmann J., hvor det fremgikk følgende om forholdet:

Unergurt på takkonstruksjon som danner tak i garasje ble påvist. Det ble opplyst at konstruksjonen hadde nedbøying. Nedbøying ble innmålt med laser og har nedbøying ca 20 mm i senter på bjelker.

Takkonstruksjon er plassbygget. Sperrekonstruksjon er montert inntil bjelker som danner undergurt i takkonstruksjon og spikret med 5-8 spiker. I møne ligger det mønebjelke og sperrer er fotet mot denne. Det er knevegger i 2. etg. med høyde 85 - 90 cm. Knevegger er bygget med svill som er spikret ned på bjelkelag/undergurt og tilsvarende langsgående svill opp mot takverk.

I fremlagt dokumentasjon er det vist skisse av prefabrikkerte takstoler. Disse har materialbruk som er ganske likt med eksisterende konstruksjon, men med innfestet stav mellom bjelkelag/undergurt og taksperre.

Følgende registreres som årsak til skade.

Knevegger er oppført som ordinære vegger. Man får ikke da tilfredsstillende samvirke mellom overgurt og undergurt. Innfesting mellom overgurt og undergurt i opplagspunkt over vegger er for svakt.

...

Det er fullt mulig å forsterke konstruksjonen.

...

Utbedringsutgifter garasje eks. m.v.a. 60.200

Kjøper innhentet deretter en ny rapport fra takstmann T., hvor det fremgikk:

Det er konstatert nedbøying med ca. 30 mm på bjelkelag i garasje som følge av at bjelkene er for svake til aktuell spennvidde. Vi anbefaler utbedring ved å montere en ståldrager på undersiden av bjelkelaget. Dette medfører imidlertid redusert portbredde med ca. 90 cm.

...

Ved befaringen ble det konstatert at bjelkelaget har dimensjon ca. 50x220 mm og bjelkene ligger med en senteravstand på ca. 600 mm. De spenner fritt mellom ytterveggene, hvor utvendig mål er ca. 6200 mm. I tillegg er det boret hull for elektriske trekkerør i bjelkene. Hullene er for det meste plassert nær bjelkenes sidekanter hvor de største trykk og strekkspenningene opptrer. Eventuell hulltaking bør gjøres nær midten av bjelkehøyden (nøytralaksen) hvor nevnte spenninger er minst. Utført hulltaking svekker bjelkenes kapasitet. Ved hjelp av laser ble det konstatert en nedbøying på bjelkene omtrent midt mellom ytterveggene på ca. 30 mm.

...

Utbedringsbeskrivelse og kostnadsberegning:

Det er flere mulige løsninger, men vi anser den nedenfor beskrevne som enklest og rimeligst:

- Demontere garasjeport og portåpner
- Etablere ståldrager på undersiden av bjelkelaget. Denne forskyves ca. 20 cm til side for midten og opplagres i bakkant på eksisterende murvegg. I front etableres eget søylefundament i garasjegulvet, samt søyle som integreres i bindingsverket.
- Ombygging av bindingsverk i nedre del av gavlvegg for tilpasning av garasjeport med redusert bredde pga. bæresøyle under ståldrager, inkl. vindtettplater, kledning etc.
- Montere ny tilsvarende garasjeport og remontere portåpner
- Riggkostnader og avfallshåndtering

Kostnader estimeres til anslagsvis kr. 75 000,- eks. mva.

Det anbefales å innhente pristilbud på arbeidet.

2. Feil ved det elektriske anlegget

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at el-anlegget ikke var kontrollert, og at tilstandsgrad derfor ikke ble satt.

Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket avvik ved en kontroll av det elektriske anlegget. I den fremlagte rapporten datert 4.8.15 fremgikk følgende:

Anlegget er i relativt god stand. I garasje og bod er bærer anlegget preg av ufagmessig montasje og dette bør kontrolleres/utbedres av el-installatør. Noen påpekte alvorlige feil ble umiddelbart rettet. Resterende feil anbefales utbedret i henhold til rapportens beskrivelse.

Etter forespørsel fra kunde gis det et prisoverslag for utbedring/retting av påpekte feil å mangler merket med rødt skrift under hvert punkt.

I rapporten ble de totale kostnadene til retting av de påpekte feilene anslått til kr 11 000. Av dette knyttet kr 5 800 seg til det elektriske anlegget i garasjen, herunder blant annet ufagmessig avslutning av rør/ledning for bryter, ufagmessig forlegning av røranlegg og manglende avdekkingsplater på sikringsskap.

Kjøper reklamerte til selskapet over "*div. mangler ved el-anlegget*" den 5.10.15.

Selskapet har oppgitt at rapporten fra el-kontrollen først ble oversendt den 7.7.17.

3. Nedbøyninger og skjevheter i bolighus

I selgers egenerklæringsskjema ble det krysset av for "*ja*" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år. Det ble videre opplyst at det ble "*lagt fliser på gulv og vegger på bad i hovedetasjen*", og at arbeidet ble utført ved egeninnsats.

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende under overskriften "*overflater på innvendige gulv – Underetasje / Bad/vaskerom*:"

Baderommet har fliser på gulvet. De fleste flisene har hulrom som vil si at de er løsnet fra underlaget. Enkelte knekte flis også. Hovedsakelig flat utførelse på gulvet. Sluk under dusjkabinett er ikke tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje.

Under overskriften "*Overflater på innvendige gulv – 2. etasje / Bad*" fremgikk:

Baderommet har fliser på gulv og vegger. Fliser er lagt som egeninnsats av eier og bærer preg av ufagmessig utførelse med tanke på tilpasning. Eier opplyser at underliggende membran er lagt av fagfolk ved byggetid. Fliser i dusjsone er noe forhøyet for å etablere fall til sluk inne i dusjsone. Tett bunnlist og forhøyet nivå i

dusjsone gjør at sluken ikke er tilgjengelig for øvrige deler av rommet. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Under overskriften "*Overflater på innvendige gulv – 1. etasje / Vaskerom*" fremgikk det videre:

Vaskerommet har fliser på gulvet. Flisene er lagt av eier og har ufagmessig utførelse med tanke på tilpasning. Gjennomgående setningssprekk i fliser som tyder på at underlaget ikke er stivt nok. Eier opplyser at membran under fliser er utført av godkjent firma ved byggetid. Det ble ikke registrert unormale utslag ved bruk av fuktindikator i våtsoner.

Ved reklamasjonen 5.10.15 reklamerte kjøper også på nedbøyning av gulv i gang ved bad. I rapporten utarbeidet av L. datert 9.9.16, fremgikk det videre at det var setninger i bolighuset som strakk seg over alle tre etasjer:

Loft:

Her er det altfor stort fall i gulv fra foran trapp mot bad. Se markering i tegning.

Mulig årsak: Det er en påstøp på ca. 10 cm på baderomsgulvet. Det kan se ut som om denne påstøpen er gjort etter at boligen ble ferdigstilt, det er et "stengsel" langs terskelen inne på badet. Støpen er høyere enn terskelen.

Dette vil være et meget stort tillegg til egenlasten til bjelkelaget og vil meget mulig være årsaken til problemene videre nedover i etasjene siden vegger/bæring under badet sannsynligvis ikke er dimensjonert for betonglasten.

Hovedetasjen:

Her er det et markert fall på gulv i hall mot dusj/wc. Det tyder også på at det sannsynligvis er lagt en påstøp i ettertid, samme stengsel ved terskel her som på loft.

Underetasjen:

I hallen sprekker det opp mellom flisene og diss "reiser" seg litt inn mot vegg til bad/vask. Kan virke som om vegg mot bad/vask har sunket og dratt med seg støpen og flisene i gangen. Gulvet er ikke brutt opp for inspeksjon under fliser/støp. Det er mistanke om et for dårlig arbeid i grunnen. Beboer i underetasjen klager over kalde gulv.

I rapporten utarbeidet av takstmann J. innhentet av selskapet fremgikk følgende om forholdet:

Gulv i entre U. etg. ble kontrollert med laser. Gulvet er helt plant. Det registreres ikke svikt eller setninger i bærevegg. Det er da ikke årsakssammenheng mellom løs flis på gulv og eventuelle setninger. Løs flis er ikke uvanlig og kan oppstå av flere årsaker. Dårlig vedheft mellom flis og lim eller mellom lim og underlag av betong.

Baderom 1. etg. ble kontrollert med laser. Gulv har ca 2,5 cm fall fra dør til slukrist. Det registreres ikke noen form for setninger eller svikt. Heller ikke riss eller sprekker i gulv eller vegger.

Baderom 2. etg. ble kontrollert på samme måte og uten at det ble avdekket svikt.

Gulv i entre 1. etg. ble kontrollert og det registreres nedbøyning ca 12 mm mellom dør til bad og ca 1 m inn på gulv.

Flis på gulv i entre U. etg. har skader. Årsak til dette er mest sannsynlig bruk av for tørt lim.

Svikt i gulv entre kan ha sammenheng med for dårlig dimensjonering av bjelkelag sett i forhold til last som er påført ved restaurering av bad. Slik nedbøyning har i så fall oppstått når badet ble bygget og det har ikke påvirket badets kvalitet isolert sett.

Baderom 2. etg. ligger i prefabrikkert takkonstruksjon og mellom skillevegg og knevegg som er del av takkonstruksjonen. Dette området av takkonstruksjonen tåler stor last og det er ikke setninger eller skade. Heller ikke konstruksjonsvikt eller underdimensjonering i denne delen.

Det er stilt spørsmål ved kvalitet på membran. Ved membransvikt får man gjerne fuktoppsug i gipsplater der vegger utsettes for vannbelastning og fjerne skader ned mot gulv. Dette kan avleses ved at man får tynne riss i overgang flis/fugemasse. Det er ikke registrert slike skader. Undertegnede vurderer det som mest sannsynlig at det ligger membran under påstøp. Dette kan være membran av belegg eller tilsvarende.

I takstrapporten utarbeidet av takstmann T. som ble innhentet av kjøper fremgikk følgende om gulvet i sokkeletasjen:

I sokkeletasjen er det støpt (betong)plate på mark. Gulvet i entreen og baderommet innenfor er fliselagt. Gulvareal i entreen er ca. 7 m².

Leietaker har bodd i leiligheten ca. 14 år. I desember 2015 la hun merke til at flere av flisene utenfor badet var dels sprukket og dels løftet fra underlaget. Flisene ble montert før leietaker flyttet inn, ventelig på bygningens nyoppføringstidspunkt.

Ved befaringen ble flere løse fliser løftet opp, og det kunne konstateres at limeforbindelsen mellom flis og lim var brutt. Ved banking på øvrige gulvfliser kunne det flere steder registreres en hul lyd, som tilsier at disse også har løsnet fra limsjiktet.

Nøyaktig årsak til at registrerte skadesymptomer ser ut til å ha inntruffet etter så lang tid, er ikke kjent.

Normalt inntreffer slike symptomer kortere tid etter montering av flisene, og kan ha flere ulike og sammensatte årsaker. Mulige årsaker kan være uegnet limtype, skintørking av limet før montering av flisene, krymp/tørkesvinn i betongplaten mm. Det ble ikke registrert løse fliser på tilstøtende baderom, etter tegn til setninger ved skillevegg mellom entreen og baderommet.

Ifølge selskapet, hadde ikke selger hatt kjennskap til skjevheter eller setninger i boligen eller i garasjen.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har brutt sin opplysningsplikt iht. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at det fremsto som lite troverdig at selger ikke hadde kjennskap til skjevheter i garasjen, ettersom garasjegulvet sviktet ved vanlig gange. Kjøper påpekte at garasjen ikke var tilgjengelig for befaring ved visningen, og at svikten i gulvet var så stor at dette ble merket første gang kjøper gikk på gulvet. Ifølge kjøper skulle selger på overtakelsen ha vist noen metallskinner som kunne brukes til å forsterke bjelkene i garasjen. Videre anførte kjøper at selger måtte ha utført ufagmessige arbeider på el-anlegget, og at selger skulle ha opplyst at det ble lagt en påstøp under flisene på badet som var for tung for bjelkelagets dimensjonering. Kjøper har avvist at kravet har falt bort som en følge av passivitet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på samlet kr 374 150, jf. avhl. § 4-12, samt krav om utgifter til fagkyndig bistand og juridisk bistand på kr 54 118.

Selskapet har anført at kravet har bortfalt ved passivitet, ettersom det tok ett år fra selskapet etterspurte dokumentasjon, til kjøper opprettholdt kravet sitt. Videre anførte selskapet at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selger hadde opplyst om sin egeninnsats på boligen, og at dette overførte risikoen for konsekvensene av egeninnsatsen på kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av nedbøyninger og skjevheter i garasjen. Opplysningsplikten i avhl. § 3-7 gjelder omstendigheter som selger *"kjente eller måtte kjenne til"* og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Når det gjelder forståelsen av uttrykket *"måtte kjenne til"*, bemerkes at bestemmelsen stiller krav om at selger må ha opptrådt forsettlig eller ha vært grovt uaktsom. Det er ikke tilstrekkelig at selger burde kjent til omstendighetene. Kjøper har bevisbyrden for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. FinKN-2018-062 med videre henvisninger. Etter nemndspraksis forutsettes det *"klare bevismessige holdpunkter"* for at kunnskapskravet er oppfylt.

Nemnda er kommet til at det ikke er dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort at bestemmelsens kunnskapskrav er oppfylt i forhold til de påberopte feilene i garasjen. Det bemerkes i denne forbindelse at nemndas saksbehandling er skriftlig. Nemnda må følgelig i sin vurdering av saken bygge på sakens dokumenter. Hvor synlig eller merkbare skjevheter, nedbøyninger eller lignende vil være for den enkelte, avhenger blant annet av bruken av den

aktuelle bygningsdelen. Det er i denne saken ikke vist til noen klare bevismessige holdepunkter for at selger faktisk kjente til svikt eller nedbøyninger i takkonstruksjonen på garasjen, og det er heller ikke sannsynliggjort at det var grovt uaktsomt av selger å ikke kjenne til dette. Nemnda kan uansett ikke se at en kan gå ut fra at en eventuell ufullstendig opplysning har virket inn på avtalen. Det vises i denne forbindelse til at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at garasjen var oppført ved egeninnsats, og det var ikke opplyst at selger var faglært. Videre fremgikk det av boligsalgsrapporten at garasjen ikke var undersøkt. Det forhold at garasjen er opplyst oppført ved egeninnsats, er en risikoopplysning som medfører at det er vanskeligere for en kjøper å nå frem med krav som følge av feil eller mangler. Også sett i lys av opplysningene i boligsalgsrapporten, kan ikke nemnda se at en eventuelt tilbakeholdt opplysning om skjevheter og nedbøyninger har virket inn på avtalen. Etter nemndas syn foreligger det ingen mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Når det gjelder de avdekkede feil ved det elektriske anlegget, kan ikke nemnda se at det foreligger klare bevismessige holdepunkt for at selger kjente eller måtte kjenne til slike avvik i bolighuset. Når det gjelder avvikene ved det elektriske anlegget i garasjen, må det legges til grunn at disse hovedsakelig skyldes ufagmessig montering. Garasjen er opplyst bygget med egeninnsats, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de elektriske arbeidene i garasjen er utført av faglærte. Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at de elektriske arbeidene i garasjen ikke er utført av faglærte og at selger kjente til dette. Etter nemndas skjønn er dette et forhold som det foreligger opplysningsplikt om etter avhl. § 3-7. Nemnda kan imidlertid ikke se at innvirkningsvilkåret er oppfylt. De dokumenterte utbedringskostnadene knyttet til det elektriske anlegget i garasjen er på kr 5 800. Det dreier seg om beskjedne og forholdsvis ukompliserte feil, og nemnda kan ikke se at den mangelfulle opplysningen har innvirket på avtalen. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder det elektriske anlegget.

Det er også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 på grunn av nedbøyninger og skjevheter i bolighuset. Nemnda kan ikke se at det er noen konkrete holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med nedbøyninger og skjevheter i bolighuset, eller for øvrig dårlig dimensjonering av bjelkelaget. I salgsdokumentasjonen var det opplyst om at flisleggingen på badet var lagt ved egeninnsats, og det var også risikoopplysninger i boligsalgsrapporten om at flisene bærer preg av ufagmessig utførelse med tanke på tilpasning. Det var riktignok ikke opplyst om at selger ved flisleggingen hadde lagt påstøp, men etter nemndas skjønn har selger oppfylt sin opplysningsplikt ved den informasjonen som var gitt. Uansett kan ikke nemnda se at innvirkningsvilkåret er oppfylt på dette punktet, og det vises særlig til opplysningen om at arbeidet var gjort ved egeninnsats samt de risikoopplysningene som fremgikk av boligsalgsrapporten.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om kravet er bortfalt på grunn av passivitet.

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), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Køber Opstad (forbrukerrepresentant).