

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-499

4.7.2018

AmTrust Europe Limited

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

Fritidsbolig – flere forhold – skjevheter i stuegulv, underdimensjonert bæresystem – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En hytte oppført rundt 1970 i Hurum kommune ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.17. Selger var et dødsbo. I salgsdokumentene var det en tilstandsrapport hvor det fremgikk om gulvsystemene at det ikke kunne "påvises unormal svikt, noe skjevheter anses som normalt og uproblematisk", og punktet var gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold de anførte at selger og/eller selgers takstmann måtte ha kjent til. Det mest omfattende forholdet var skjevheter i stuegulv, hvor det i senere reklamasjonstakst ble opplyst om ca. fire cm høydeforskjell i stuen, og at bæresystemet og bjelkelaget i hytta var underdimensjonert. Selskapet avviste ansvar bl.a. ut fra at det var et dødsbo, at det var gitt risikopplysninger om enkelte forhold og at kjøper var kjent med bæringen av hytta og hadde overtatt den uten forbehold. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 291 875, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. De anførte mangelsforholdene er:

1. Skjevheter i stuegulv, ved terrasseveggen
2. Avvik ved inngangsdøren - glippe mellom dør og karm.
3. Vindu på anneks er punktert
4. Toalettet lekker konstant og det mangler lufting på toalettrommet.
5. Avvik ved det elektriske anlegget
6. Lavt rekkverk på terrasse og for stor avstand mellom liggende bord.

Den aktuelle hytta er oppført ca. i 1970, og ligger på en selveiertomt i Hurum kommune. I salgsoppgaven ble det opplyst om følgende:

Eiendommen selges av et dødsbo i privat skifte. Selgere har aldri bebodd eiendommen og har ikke førstehånds kjennskap til eiendommens tilstand. Kjøpsinteresserte oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst:

Normalt godt vedlikeholdt fritidsbolig med god beliggenhet. Hytta er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, standarden avviker derfor fra dagens krav (...).

Tilstandsrapporten oppga videre at hytta var fundamentert på lecapilarer som var vanskelig å kontrollere. Rapportens punkt "*Etasjeskillere*" ble gitt TG 1, og det fremgikk:

Det kunne ikke påvises unormal svikt, noe skjevheter anses som normalt og uproblematisk.

Tilstandsrapportens punkt "*Vinduer og dører*" ble gitt TG 2, og det fremgikk at normal tid for utskiftning av trevinduer var 20-60 år, med kommentaren:

Noe varierende alder og utførelse. På litt sikt bør det vurderes og skifte de eldste vinduene.

Terrassen ble også gitt TG 2 i tilstandsrapporten, med følgende beskrivelse:

Jevnt over normalt bra tilstand, men det kan virke som om bjelker og dragere stedvis er noe underdimensjonert.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.17. Overtakelse fant sted 30.6.17.

Kort tid etter overtakelsen ble forholdene nevnt i pkt. 1-5 ovenfor oppdaget av kjøper. Det ble reklamert overfor selskapet i august 2017.

Kjøper innhentet en reklamasjonstakst fra K. Takst, hvor det bl.a. fremgikk at kjøper tok opp skjevheter i gulv med megler og selger under kontraktsmøtet. Videre fremgikk det av taksten:

Skadene har uten tvil oppstått pga. dårlig håndverksmessig utførelse/kompetanse. Det ble målt en høydeforskjell på gulvet i stuen ca 4 cm (lavest ved terrassedør).

...

Årsaken til skjevhetene skyldes håndverksmessig dårlig arbeid. Fundamenter (pilarer) av "vanlige" Leca blokker er ikke konstruert for å tåle store belastninger. Bæring og bjelkelag er underdimensjonert og bærepunkter er ikke ført ned til grunn. Bærepunkter i stue, i yttervegg og på terrassen er belastet på allerede underdimensjonert gulvbjelker/bærebjelker.

...

- Hele bæresystemet og bjelkelaget på hytta er underdimensjonert. Dette kan løses med å etableres nye fundamenter under bærepunkter/bærevegg, jekke/rette opp skjevheter og "fore oppunder" bærepunkter/bærevegg.

Underdimensjonerte gulvbjelker kan stabiliseres/rettes opp ved å etablere to nye langsgående bærebjelker (mellom eksisterende bærebjelker) opplagt på nye fundamenter. Eksisterende langsgående bærebjelker (3" X 6") bør forsterkes med 2 stk 2" X 8" (48 X 198 mm).

- Ytterdøren er utett/defekt og bør skiftes.

- Punkterte vindusglass bør skiftes.

- Det elektriske anlegget må utbedres av en el-fagmann.

- Rekkverket på terrassen bør rives og bygges opp på nytt i riktig høyde og avstand mellom rekkverksbordene.

Kostnadene var fordelt slik i rapporten:

- rigg og drift	kr 37.500
- bæresystem	kr 166.917
- inngangsdør	kr 10.000
- punkterte glass	kr 21.250
- elektrisk anlegg	kr 14.375
- rekkverk	kr 27.500
total	kr 277.500

Kjøper har i hovedsak anført at forholdene ved eiendommen utgjør mangler etter avhl. §§ 3-7 og avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selger heftet for takstmannen som hadde utferdiget

tilstandsrapporten, og at takstmannen skulle ha gitt opplysninger om skjevheter i gulv. Videre anførte kjøper at alle avvikene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Både det kvantitative og kvalitative vilkåret var oppfylt, og avviket fra forventet stand var etter kjøpers syn så alvorlige og omfattende at eiendommen var i vesentlig dårligere stand.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 291 875 etter avhl. § 4-12 andre ledd, og forsinkelsesrenter fra 18.11.17, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingsloven, og har i hovedsak vist til at eiendommen ble solgt som et dødsbo, og at selger ikke har hatt kjennskap til forholdene. Videre viste selskapet til risikopplysningene som ble gitt, og boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder avviket ved inngangsdøren, punkterte vinduer samt toalettet og manglende lufting på toalettrommet. Det vises til at det i salgsdokumentasjonen ikke er opplyst om at inngangsdøren er skiftet etter byggeåret. Kjøpers forventning er følgelig at denne er fra 1970. Selv om det eventuelt legges til grunn at takstmannen skulle ha bemerket at det var glippe mellom dør og karm, kan ikke nemnda se at dette har innvirket på avtalen. Når det gjelder de punkterte vinduene samt forholdene ved toalettet og toalettrommet, foreligger det ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger eller takstmann kjente eller burde kjenne til disse forholdene. Det vises for øvrig til at vinduene er gitt tilstandsgrad 2, samt at levetid på vinduer er mellom 20-60 år. Av tilstandsrapporten fremgår det at sanitærutstyr og toalettrom ikke er vurdert, og videre er fritidsboligen solgt av et dødsbo, noe som indikerer at selger har lite kunnskap om eiendommens tilstand.

Nemnda går så over til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder skjevhet i gulv og forhold ved de bærende konstruksjoner. I saken er det gitt visse opplysninger om skjeve gulv i tilstandsrapporten, hvor det blant annet heter at "*noe skjevheter anses som normalt og uproblematisk*". Det kan være noe subjektivt hva som anses som normale skjevheter for den aktuelle typen bygning. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at skjevhetene er av en slik karakter at det skulle ha vært opplyst om disse i større utstrekning enn det rent faktisk er gjort i tilstandsrapporten.

Når det gjelder opplysningene i tilstandsrapporten om de underliggende konstruksjonene, viser nemnda til at rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. Under punktet om grunn og fundamenter, fremgår at det ikke er avdekket spesielle problemer, men det er bemerket at kontrollmulighetene er begrenset. Videre er det presisert at det ikke er foretatt noen grunnundersøkelser, noe som gir begrenset kunnskap til byggegrunn og stabilitet. Det er gitt tilstandsgrad 1 på dette punktet. Nemnda besitter ikke særlig bygningskyndig kompetanse. Slik saken er forelagt nemnda, kan det synes uheldig at grunn og fundamenter er gitt tilstandsgrad 1. Nemnda kan likevel ikke se at det er tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å konkludere med at takstmannen har vært grovt uaktsom i avhl. § 3-7s forstand. Nemnda er følgelig kommet til at det heller ikke på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har fremsatt krav om utbedringskostnader på kr 291 875, noe som utgjør 10,6 % av kjøpesummen. Nemnda bemerker at det kan stilles spørsmål ved om alle utbedringskostnadene er tilstrekkelig dokumentert, uten at nemnda finner det nødvendig å gå nærmere inn på dette her. Det legges til grunn at det kvantitative kravet er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative kravet, fremgår det av reklamasjonstaksten at utbedring av bæresystemet utgjør omkring kr 167 000. Arbeidet er beskrevet som *"Bæresystem (nye støpte fundamenter, jekking/oppretting av bærepunkter, nye langsgående bærebjelker ..."*. Takstmannen har opplyst at det meste av skjevhetene er visuelle og at skadene sannsynligvis ikke vil få videre konsekvenser, bortsett fra bærepunktet under terrassedøren som bør forsterkes. Det er ikke opplyst hva kostnadene til utbedring av bærepunktet under terrassedøren beløper seg til. Slik saken er opplyst for nemnda, fremstår ikke mangelens art som en særskilt alvorlig feil ved fritidsboligen med unntak av bæringen under terrassedøren som synes å være av en annen karakter. At det må gjøres noen forsterkninger på de underliggende bærekonstruksjonene på en hytte som er 45 år gammel, hvor det er opplyst om visse skjevheter og at den står på pilarer, fremstår dog ikke som upåregnelig. Det må i denne forbindelse ses hen til at takstmannen ga grunn og fundamenter tilstandsgrad 1, noe som fremstår som uheldig. Kjøper var likevel kjent med at det var gitt opplysninger om visse skjevheter, at pilarene var vanskelig å kontrollere da det var trangt under hytten, samt at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1.

Nemnda bemerker for øvrig at den vanskelig kan se at avvikene ved det elektriske anlegget og forholdene ved rekkverket på terrassen er relevante å hensynta ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder rekkverket på terrassen, bemerker nemnda at kjøpers forventning var at dette var fra byggeåret. I tilstandsrapporten er det opplyst at terrassen jevnt over er i normalt bra stand, *"men det kan virke som om bjelker og dragere stedvis er noe underdimensjonert"*. Forholdet var gitt tilstandsgrad 2.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på avvikenes karakter og at fritidsboligen er solgt av et dødsbo, er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

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), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Ane Kjøber Opstad (forbrukerrepresentant).