

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-738

17.10.2018

AmTrust Europe Limited

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

Skjeve gulv – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Oslo fra 1976 ble solgt "som den er" for kr 4,764 mill. inkl. fellesgjeld, og overtatt av kjøper 11.6.16. Ved salget ble det opplyst om en sprekk i boden. Megler opplyste på e-post før salget at styret var kjent med sprekker og setningsskader i leiligheten. Kjøper oppdaget etter overtakelsen skjeve gulv i boligen, og reklamerte til selskapet. Kjøper krevde prisavslag og hevdet at dette var noe selger og megler måtte ha kjent til. Selskapet avviste kravet og anførte at selger ikke hadde kjent til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 208 704.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av skjeve gulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1976.

I verditaksten som forelå ved salget ble det opplyst at boligen hadde "*god standard*" og at den var "*vedlikeholdt*". Gulv ble oppgitt å være av parkett, med fliser på bad og toalett, og teppe og støpt gulv i boden. Under punktet "*Utvendig felles parkeringsplass*" ble det opplyst:

Sprekk i gulv i en bod, og sprekk i vegg i en annen bod.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2008, og det ble svart "*ja*" på spørsmål om selger hadde bodd i boligen de siste 12 mnd. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv, el.l., med kommentaren:

En sprekk i gulvet på bod. Tror den har vært der hele tiden vi har eid leil.

I e-post til kjøper fra megler den 16.3.16 ble det bl.a. opplyst at styret var godt kjent med sprekker og setningsskader i leiligheten, og at mange av leilighetene i borettslaget hadde slike sprekker.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,764 mill. inkl. fellesgjeld ved kjøpekontrakt datert 1.4.16, og overtatt av kjøper 11.6.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 17.6.17 over skjeve gulv i boligen.

Kjøper fremla takstrapport fra B. AS datert 8.10.16, hvor det fremgikk:

Skjevhet på gulvene anses for å avvike fra det man kan forvente seg, også ut fra at det er en eldre boligblokk.

Boligblokker i betongkonstruksjon fra slutten av 70 tallet anses for å ha god fundamentering og det forventer ikke store setninger/skjeve gulv.

Det var under byggeår krav om tele-sikring og komprimering av evt. bærelag for fundament.

Største avviket gjelder for det store soverommet, ut fra en horisontal linje her er det en forskjell på 4,6 cm mellom høyeste og laveste punkt. I tillegg er denne høydeforskjellen over en relativ kort avstand på ca 240 cm. (fra døren og til midt i rommet, se forøvrig bildedokumentasjon).

Fra kjøkkenet og til gangen mot veggen til soverommet svikter parkettgulvet ved belastning/gange over, dette som følge av skjevhet og manglende avretting under monteringen av eksisterende gulv.

Utbedringskostnadene ble i rapporten angitt til kr 208 704 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt rapport fra takstmann O. datert 30.3.17. I konklusjonen fremgår:

Det er klare skjevheter i soverommene og gangen, noe mindre skjevheter i stue/ kjøkken. Undertegnede er av den oppfatning at disse skjevhetene har vært tilstede siden byggeåret. Skjevhetene som det reklameres mot omfatter hovedsakelig ca. 2 m² på hver av soverommene og har ingen tekniske eller bruksmessige konsekvenser på eksisterende parkettgulv, dører, lister og garderobeskap som var montert ved befaringen. Gulvene opprettholder sin funksjon, og det ikke nødvendig eller hensiktsmessig med tiltak. Det vil være naturlig å avvente oppretting til man har planer om å skifte ut parkettgulvet.

Takstmann O. la til grunn at det ikke var nødvendig eller hensiktsmessig å utbedre skjevhetene, men at dersom man likevel skulle gjøre dette ble kostnadene beregnet til kr 137 425.

Selger har forklart at skjevheter/setninger var helt ukjent for dem. Selger har oppgitt at boligen ble arvet i 2012, at de aldri hadde bodd i boligen, og heller ikke hørt noe om dette fra sin avdøde mor. Selger forklarte at det var stefaren som hadde bodd i boligen, og at egenerklæringen var nesten ferdig utfylt av megler når de fikk den. Selger har videre forklart å ha vært på besøk i boligen relativt mange ganger, men aldri merket noen skjevheter.

Kjøper har i hovedsak anført at selger og megler har tilbakeholdt opplysninger om skjevhetene i boligen, jf. avhl. § 3-7, og vist til at kjøper oppdaget disse kort tid etter overtakelsen. Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2008 og hadde bodd der de siste 12 månedene, og det hadde formodningen mot seg at selger ikke har merket dette etter 8 års eiertid.

Kjøper har videre anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at både bestemmelsens kvantitative og kvalitative element er oppfylt. Kjøper har vist til at skjevhetene har bruksmessige konsekvenser for kjøper, som på sikt kanskje blir avhengig av gåstol/rullestol.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 208 704.

Selskapet avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger ikke har kjent til forholdet, at det ikke har noen bruksmessig betydning, og heller ikke utgjør et vesentlig avvik fra kjøpers forventning til boligen. Selskapet har videre anført at forholdet var synlig på visning, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold og la til grunn at det ikke forelå klare bevismessige holdepunkter som tilsa at selger hadde hatt kjennskap til skjevheten i gulvet, da han ikke selv hadde bodd i boligen, jf. FinKN-2017-773. Videre ble det vist til at det var usikkert hvor merkbare eller synlige skjevhetene hadde vært, og dermed også usikkert om skjevheten var omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. bl.a. FinKN-2013-565 og FinKN-2016-507. Etter sekretariatets syn forelå det heller ingen vesentlig mangel, jf. bl.a. FinKN-2017-681 og FinKN-2018-062.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Etter denne bestemmelsen kan det foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet

ved eiendommen som kjøper må regne med å få, og som ville ha innvirket på kjøpsavtalen. Forutsetningen for at en omstendighet skal omfattes av selgers opplysningsplikt, er at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden for selgers kjennskap til de anførte forhold.

Nemnda har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det må foreligge "*klare bevismessige holdepunkter*" i sakens faktum for å legge til grunn at selger har hatt kjennskap til en mangel, jf. bl.a. nemndas avgjørelse i FinKN-2014-304. Nemnda er basert på skriftlig saksbehandling, og den kan dermed kun vurdere saken ut ifra de fremlagte dokumentene.

Sekretariatet har konkludert med at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7 og har bl.a. vist til følgende:

På bakgrunn av selgers forklaring i saken, er vi av den forståelse at det var selgers nå avdøde mor og stefar som bodde i boligen. I mangel av andre holdepunkter, er det dermed vanskelig å legge til grunn at selger, som selv ikke bodde i boligen, var kjent med forholdet.

Dette er nemnda enig i. Selv om opplysningene i egenerklæringsskjemaet var noe uklare med hensyn til hvem som bebodde boligen i tiden før salget, må det legges til grunn at selger selv ikke har bodd i den. Det kan i lys av dette vanskelig ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om skjevheter og setningsskader.

Nemnda går så over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at eiendommen er i "*vesentleg ringare stand*" enn det kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Vesentlighetsvurderingen etter bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror imidlertid etter retts- og nemndspraksis på en samlet helhetsvurdering.

Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene i dette tilfellet ligger noe under dette. Takstrappport av 8.10.16 har beregnet utbedringskostnadene til kr 208 704, noe som utgjør ca. 4,4 % av kjøpesummen.

I tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A skal det uansett foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget.

Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "*misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt*" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til at det ikke kan sies å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger i denne sammenheng særlig vekt på at utbedringskostnadene ligger under den terskel Høyesterett har oppstilt i rettspraksis, samt til det forhold at boligen var 40 år gammel ved salget. Slik nemnda ser det ligger de aktuelle skjevhetene innenfor hva som var påregnelig for kjøper i denne saken. Nemnda tilføyer at det at kjøper har en sykdom som gjør at skjevheter i gulvet er spesielt viktig for ham, ikke er noe selger i dette tilfellet kan bære risikoen for.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).