

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-493

19.6.2019

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Garasje – setninger/skjevheter – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En vertikaldelt tomannsbolig i Tromsø oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 5,05 mill., og overtatt av kjøper den 9.12.16. I verdi- og lånetaksten fremgikk det at garasjen var oppført i 1998. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om noe fukt i bod under garasje. I juni 2017 måtte kjøper flytte ut av boligen på grunn av en brann. Etter riving og gjenoppbygging flyttet kjøper tilbake i august 2018. I forbindelse med gjenoppbygging av huset fikk kjøper vite av entreprenør at garasjegulvet hadde seget ned. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selger kjente eller måtte kjenne til skjevheten, ettersom selger hadde montert en portstopper. Selgers takstmann måtte uansett kjenne til forholdet, og det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at hverken selger eller selgers takstmann hadde kjent til forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 90 000

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av setninger i garasjegulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig i Tromsø kommune oppført i 2001.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Parkering i garasje og i innkjørsel.

I verdi- og lånetaksten datert 22.9.16 fremgikk det at garasjen var oppført i 1998:

Benyttes til garasje for 1 bil samt til bod.

...

Oppført av uisolert bindingsverk med utvendig trepanel på støpt gulv. Tretakstoler med Decra på tak. Leddheisport av tre med maskineri. Innlagt strøm.

I tillegg til bilplass, har bygningen en tilbygd sportsbod med tregulv.

Garasjens tekniske verdi ble angitt til kr 150 000.

Om "*gulv på grunn*" fremgikk:

Kantforsterket, isolert betongplate på komprimerte masser. Litt høydeforskjell mellom bankett og betonggulv langs vestvegg.

Skyldes setninger i betongplate mot vest.

Om "*balkonger, terrasser ol.*" var det opplyst:

Stor altan mot sør og vest i 1. etasje, platting/uteplass i inngangsparti

Litt skjevhet i altan mot vest pga setninger i frontspyler.

I egenerklæringskjemaet var det opplyst om "*noe fukt i bod under garasje. Ellers ok.*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 050 000 ved kjøpekontrakt datert 26.10.16, og overtatt av kjøper 9.12.16.

I juni 2017 måtte kjøper flytte ut av boligen på grunn av en brann. Etter riving og gjenoppbygging fikk de flytte tilbake i august 2018. I forbindelse med gjenoppbygging av huset fikk kjøper vite av entreprenør at garasjegulvet hadde seget ned, og at garasjen fulgte med.

Kjøper reklamerte til selskapet den 6.8.18.

Kjøper innhentet pristilbud for utbedring av garasjen fra byggfirma B. AS på totalt kr 327 000. Firmaet uttalte følgende om garasjen:

Var å så på garasjen deres. og den er fryktelig skjev. helegulvet er seget ned og garasjen er kommet etter. jeg anbefalere dere å rive den å bygge ny. det vil koste ca like mye å begynne å rette den opp kontra å bygge ny.

Kjøper engasjerte takstfirma N. som utarbeidet rapport datert 20.11.18:

Vi har målt dekket i garasjen og finner at fronten heller ca. 18 mm, høyest framme ved port på venstre side sett fra utside. Laveste punkt i garasjen er diagonalt i forhold til høyeste punkt. Høydeforskjell er målt til 45 mm.

Porten stopper ved gulv på høyre side sett fra utside mens det er en lysåpning på ca. 43 mm på venstre side. Ved høyre side var det montert en gummi knott på underside av nederste portblad. Vi antar at denne har vært montert for å få porten til å unngå skjevbelastning når den var lukket.

Vi har kontrollmålt portens vertikale løpeskinne og finner at denne er ca. 80 mm ut fra lodd. Vi har målt vinkel mellom vestvegg og gulvet ved dør inn til bod, og kommet til at vinkel er nesten 90 grader. Dette viser at det er samsvar mellom platens skjevhet og veggens skjevhet. De har seget jevnt.

Kontroll av fundamenter under vegg mellom garasje og bod viser at fylling under er utvasket/seget ut. På det meste stakk vi målebånd 500 mm inn under fundament/ garasjegulv.

...

Garasjen var benyttet som lager ved befaringen. Deler av gulvet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Riss og sprekker som ble påvist var mindre enn forventet ut fra den skjevhet som er i gulvet. Riss og sprekker stemte godt med hvor gulvet er lavest og hvor det er antatt mest spenninger som følge av vridning. Slike helninger av bygg (garasje i dette tilfellet) skjer over tid. Vi må anta at skjevheten er oppstått over flere år.

Kostnader ved utbedring ble beregnet til kr 90 000 inkl. mva.

Firma T. AS uttalte blant annet følgende om rapporten fra takstfirma N:

Min vurdering er i samsvar med rapporten, grunnen til det er at vi har utført dette på andre prosjekter med vellykket resultat. Det som kan være utfordring og ofte skjer er at gulvet sprekker i forbindelse med jekkingen. Det er ikke noe praksis fare ved det men mere et estetisk problem.

Ved bruk av denne metoden har man da forutsatt at grunnforholdene er stabile og at det heller ikke er fare for telehiv.

Når det gjelder pris kan jeg ikke ta stilling til, men det er ikke usannsynlig at dette kan komme opp i mot kr 100 000,- ut fra tidligere jobber.

Selger har via selskapet opplyst at det påreklamerte forholdet var ukjent for dem.

Kjøper har i hovedsak anført at selger kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Kjøper viste til at selger hadde montert en portstopper, og at dette ikke var kommentert eller bestridt av selskapet. Uansett måtte selgers takstmann kjenne til forholdet. Fagkyndig hadde

beskrevet garasjen som "*fryktelig skjev*", og skjevhetene var synlige på bilder i salgsprospektet. Videre anførte kjøper at forholdet utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 90 000, jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt 4.9.18.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke ble holdt tilbake opplysninger om eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke hatt kjennskap til feil ved garasjen, og det var opplyst om setninger i verdi- og lånetaksten. Kjøper hadde uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Avviket var heller ikke omfattende nok til at det forelå vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at kjøper har gitt ufullstendige opplysninger om setninger/skjevheter i garasjen og at det følgelig foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det kan etter bestemmelsen foreligge en mangel dersom selger ikke har opplyst om en omstendighet ved boligen som kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få, og som ville ha innvirket på avtalen som ble inngått. 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.

Sekretariatet vurderte hvorvidt det forelå en mangel etter avhl. § 3-7 slik:

Kjøper har anført at takstmannen skulle ha bemerket feil ved garasjen i verdi- og lånetaksten. Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at takstmannen kjente eller måtte kjenne til feil ved garasjen. Det er ikke klart for sekretariatet hvor synlig setningene var på tidspunktet for befaringen. Det vises til at fagkyndig har vurdert at setningsskaden har utviklet seg over tid. Vi kan derfor ikke se at det er dokumentert at takstmannen har unnlatt å opplyse om forhold han kjente eller måtte kjenne til.

Kjøper har også anført at selger kjente eller måtte kjenne til setninger i garasjen. Kjøper har vist til at selger har montert dørstopper som følge av setninger. Sekretariatet kan imidlertid ikke se at det er dokumentert at selger gjorde dette som følge av at selger kjente eller måtte kjenne til setninger. Dørstopper kan ha blitt montert av andre årsaker enn setninger.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er enig i det sekretariatet her fremholder. For så vidt gjelder takstmannens kunnskap, viser nemnda til at hans befaring ble foretatt 14.9.16, mens reklamasjonen er fremsatt 6.8.18. Da det må legges til grunn at setningsskaden har utviklet seg over tid, er det vanskelig å fastslå hvor synlig setningsskaden var på befaringstidspunktet. Nemnda finner ikke å kunne legge til grunn at garasjen var synlig skjev allerede på salgstidspunktet, slik kjøper anfører i klagen til nemnda. Det vises i denne forbindelse til at kjøpers reklamasjon først er fremsatt omkring ett år og åtte måneder etter at kjøper overtok boligen. Kjøper hadde i alle fall bodd i boligen i omkring seks måneder før de måtte flytte ut av boligen grunnet brann.

Nemnda har altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste 1,8 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er ikke oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, viser nemnda til at boligen var 15 år på salgstidspunktet. Boligen var følgelig av nyere dato, noe som er relevant å se hen til i vesentlighetsvurderingen.

Fra sekretariatets vurdering av det kvalitative elementet siteres:

Sekretariatet har forståelse for kjøper, da setning ved garasjen kan være alvorlig. At det var opplyst om setninger på andre deler av eiendommen i salgsdokumentene, er ikke nødvendigvis av betydning for garasjen. En garasje som benyttes til biloppstillingsplass og bod, er klart av betydning for eiendommen. Vi kan imidlertid ikke se at det er særskilte egenskaper ved garasjen som gjør at den kvalitativt sett utgjør en vesentlig mangel. Garasjen regnes ikke som en av kjerneegenskapene ved eiendommen. I tillegg kan forholdet utbedres av fagkyndige ved relativt enkle arbeider.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har følgelig 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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).