

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-574

8.7.2019

Protector Forsikring ASA

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

Skjevheter – flere feil ved tak og etasjeskiller mv. – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Vestre Toten kommune fra 1973/74 med påbygd andreetasje fra 1980 ble solgt "som den er" for kr 2,55 mill., og overtatt av kjøper den 27.1.15. I forbindelse med oppussing av kjøkken oppdaget kjøper flere skjevheter ved bygget, og reklamerte overfor selskapet 18.4.17. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet anførte at reklamasjonsadgangen var frafalt pga. for sen reklamasjon og på bakgrunn av ulovfestete passivitetsregler, og anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 660 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selskapet som en følge av flere konstruksjonsfeil ved tak og etasjeskiller, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som velholdt og koselig. Boligen inneholdt to etasjer samt en overbygd markterrasse og en overbygd og frithengende balkong. Den innvendige standarden ble beskrevet som god. Boligen var fundamentert på støpte stripefundamenter og boligen hadde et mønet tretak. Taktekingen var blitt fornyet i henholdsvis 1999 og 2006.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 1974, og svarte "nei" på selskapets spørsmål om kjennskap til setningsskader og skjevheter.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 1,15 mill. Under punktet "*Konklusjon tilstand*", ble det opplyst:

Konstruksjonsmessig virker bygningen solid oppført på byggetidspunktet med de tilgjengelige hjelpemidler som fantes og godt håndverk, samt velholdt og ivaretatt av eier. Det er også verdt og merke seg at eier har bodd i boligen siden byggeår. Og det ble ikke observert vesentlige avvik som har en negativ innvirkning på takstrappporten annet enn stort sett normal aldersslitasje tilsier på synbare plasser ut i fra alder på ca 40 år. Og det som er kommentert må hovedsaklig ses i sammenheng med alder og levetider. Men enkelte symptomer på avvik ble observert, og det er greit å bemerke seg skjevhet i gulv - hall og ene soverom 1 etasje (...).

Takkonstruksjonen over 1. etasje fikk tilstandsgrad 1, mens takkonstruksjonen over 2. etasje fikk tilstandsgrad 2. Sistnevnte knyttet til usikkerhet vedrørende lufting. Taktekingen fikk tilstandsgrad 1, mens etasjeskille fikk tilstandsgrad 2. Fra punktet "*Etasjeskille*" fremgikk det:

Innvendige gulvoverflater er ikke nivillerte men det ble observert skjevhet/topping i hall med knirk og videre inn i soverom. Eier opplyser vært slik i mange år og skyldes dårlig tilpasning bjelkelag skjøt over bærende støpte stripe fundament.

Innvendige overflater fikk også tilstandsgrad 2 og det ble opplyst om at parketten var overflateslitt ved dør inn til soverom grunnet skjevhet i gulv samt at korkflisene på gulvet i hallen var stedvis løsnet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 550 000 ved kjøpekontrakt datert den 10.11.14, og overtatt av kjøper den 27.1.15.

Ved oppussing av kjøkkenet oppdaget kjøper skjevheter i boligen, og reklamerte til selskapet den 18.4.17 for blant annet feil ved avløp, mulige setningsskader og feilkonstruksjonen av takkonstruksjonen.

Selskapet avsto kjøpers krav den 19.4.17 på bakgrunn av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19. Forholdet knyttet til avløp ble avslått den 21.4.17 da forholdet falt utenfor forsikringsdekningen, jf. forsikringsvilkårene punkt 4.1 og 4.2.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann L. datert 19.5.17. Av rapporten fremgikk det at kjøper hadde oppdaget skjevheter i boligen da kjøkkenet ble byttet, og hadde etter dette undersøkt boligen og funnet flere avvik omtalt som skade 1, skade 2 og skade 3. Rapporten kostet kr 33 750 inkl. mva.

Skade 1: Deformasjon/svank i bjelkelaget i 1. etasje hadde ført til en forskyvning i takkonstruksjonen og skjevhet i yttervegger. Årsaken var at bæreveggene i 1. etasje var plassert utenfor det midtre stripefundamentet slik at bjelkelaget ble bøyd ned ved belastning av snø på taket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 262 500 inkl. mva.

Skade 2: Sig i mønedrager i takoverbygg til markterrasse i 1. etasje grunnet underdimensjonering av mønedrager. Dette hadde igjen som ført til sig i sideveis sperrearmer og søyler på hver side av taket grunnet skjev belastning på taket etter snøfall. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 50 000 inkl. mva.

Skade 3: Sig i drager og takoverbygg til balkong i 2. etasje grunnet overbelastning av snøtyngde. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper fremsatte spesifisert reklamasjon den 18.8.17. Selskapet opprettholdt sitt avslag den 30.8.17.

Kjøper oversendte rapport fra takstmann L. til byggmester K. for å kvalitetssikre reparasjonskostnadene. Byggmester K. var på befaring den 13.12.17 og utarbeidet en rapport datert den 9.1.18. Rapporten kostet kr 30 000. Byggmester K. var enig i vurderingene til takstmann L., men var den oppfatning at måtte gjøres mer omfattende utbedringer. Byggmester K. ga tilbud om utbedring av skade 1 på kr 401 250 inkl. mva., skade nr. 2 på kr 98 750 inkl. mva. og skade 3 på kr 130 000 inkl. mva.

Kjøper klaget saken inn for Finansklagenemnda den 25.2.19.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. på bakgrunn av konstruksjonsfeilene. Kjøper viste til at skadene hadde oppstått som en følge av feil utførelse og feildimensjonerte materialer hvilket ikke var påregnelig ut i fra opplysningene i salgsdokumentasjonen. Kjøper viste videre til at utbedringskostnadene utgjorde 25,88 % av kjøpesummen. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd for utbedringskostnadene på kr 660 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at kjøper har tapt sitt krav grunnet for sent fremsatt reklamasjon, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Selskapet påpekte i den sammenheng at kjøper hadde bygningskompetanse. Uansett hadde kjøper tapt kravet grunnet passivitetsbetraktninger,

og det forelå ikke et kvalitativt avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at det ikke var fare for utvikling av skadene og at skjevhetene sannsynligvis hadde satt seg.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel med hjemmel i avhl. § 3-9 andre punktum grunnet skjevheter og konstruksjonsfeil. Nemnda har i vurderingen av den foreliggende saken delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – bestående av Nygaard, Hødnebo og van der Lagen-Larsen – bemerker:

Flertallet har funnet saken vanskelig, men har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

For så vidt gjelder det kvantitative kravet isolert sett, legger flertallet til grunn at utbedringskostnadene utgjør minst i overkant av kr 360 000. Dette utgjør i alle fall 14 % av kjøpesummen.

Flertallet kan imidlertid ikke se at alle utbedringskostnadene var upåregnelige for kjøper. I boligsalgsrapporten med verdivurdering, som var vedlagt salgsdokumentasjonen, var det opplyst om at det var symptomer på avvik knyttet til skjevheter i gulv i hall og soverom i 1. etasje. Takkonstruksjonen over 1. etasje fikk tilstandsgrad 1, mens takkonstruksjonen over 2. etasje fikk tilstandsgrad 2. Sistnevnte tilstandsgrad var opplyst å være knyttet til usikkerhet vedrørende lufting. Taktekingen fikk tilstandsgrad 1, mens etasjeskillet fikk tilstandsgrad 2. Det fremgikk under punktet om etasjeskille at *"innvendige gulvoverflater er ikke nivillerte men det ble observert skjevhet/topping i hall med knirk og videre inn i soverom. Eier opplyser vært slik i mange år og skyldes dårlig tilpasning bjelkelag skjøt over bærende støpte fundament"*. Videre var det opplyst om at parketten var overflateslitt ved dør inn til soverom grunnet skjevhet i gulv samt at korkflisene på gulvet i hallen var stedvis løsnet.

Slik flertallet ser det var det gitt flere risikopplysninger om skjevheter i boligen, og disse relaterer seg i hovedtrekk til kjøpers anførte skade 1. Både kjøper og selger var etter det opplyste fagkyndige. Sett i lys av opplysningene som var gitt i salgsdokumentasjonen om skjevheter etc., ser flertallet det slik at kjøper tok en bevisst risiko når det ikke ble gjort nærmere undersøkelser i denne forbindelse. I boligsalgsrapporten fremgår det for øvrig under punktet om veggkonstruksjon og utvendige fasader, at det ikke er foretatt loddavvik. Det vises også til at det først ble reklamert over forholdet omkring to år etter overtakelsen.

For så vidt gjelder kjøpers anførte skade 2 og skade 3, kan ikke flertallet at det var gitt særskilte risikopplysninger relatert til konstruksjonen som sådan, ut over at boligen var oppført i 1973-74/1980. Men boligens alder er i seg selv et moment som taler for at kjøper må forvente at det kan påløpe utbedringskostnader relatert til den aktuelle bygningsdelen. Det fremgår for øvrig av boligsalgsrapporten under punktet om takkonstruksjon, at himlingen og oppbyggingen av taket i 2. etasje ikke er innsisert da det var en lukket konstruksjon. Takstmannen har forutsatt at takkonstruksjonen er riktig oppbygd, og det er gitt tilstandsgrad 2 for lukket konstruksjon over 2. etasje samt tilstandsgrad 1 for kaldt loft over 1. etasje. Det faktum at takkonstruksjonen ikke er kontrollert, er etter nemndas skjønn en risikopplysning.

Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til – dog under noe tvil – at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Flertallet har særlig lagt vekt på de risikopplysninger som var gitt ved salget sett i lys av boligens alder. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, eller om kjøpers krav har falt bort som følge av passivitet.

Mindretallet – bestående av Hafnor og Sørli – bemerker:

Mindretallet er av den oppfatning at kjøper ikke har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Slik mindretallet ser det har opplysningen om skjevhet i gulvet i hall/soverom blitt etterfulgt av en konkret og spesifisert forklaring på hva årsaken til skjevheten er og at det har vært slik i mange år. Mindretallet kan derfor ikke se at kjøper har fått særlige oppfordringer til å foreta nærmere undersøkelser. Mindretallet kan heller ikke se det foreligger konkrete omstendigheter som gjorde at selskapet hadde grunn til å tro at kjøpers passivitet innebar at reklamasjonen var frafalt.

Mindretallet er videre av den oppfatning at de avdekkede konstruksjonsfeilene og etterfølgende skader er av et slikt omfang og alvorlighetsgrad at det innebærer et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Mindretallet har vektlagt at bygningen i boligsalgsrapporten er beskrevet som *"solid oppført på byggetidspunktet"*, og at takstmannen ikke har *"observert vesentlige avvik"*. Mindretallet kan ikke se at opplysningen i boligsalgsrapporten skjevhet/topping i hall og soverom, som *"skyldes dårlig tilpasning bjelkelag skjøt over bærende støpte stripe fundament"*, er en opplysning som innebærer at det må være påregnelig med de konstruksjonsfeil og skader som senere er dokumentert av takstmann L. Dette underbygges etter mindretallets syn av takstmann L. sin konklusjon om at *"ingen av punktene var opplyst om i (..) boligsalgsrapport (..)"*. Hva gjelder skade 1 har takstmann L. konkludert med at *"hovedårsaken til de oppståtte skadene, er bæreveggenes plassering på bjelkelaget, og at bjelkelaget blir belastet med laster utenfor bjelkelagets fundamenter."* Mindretallet kan ikke se at selgers forklaring på skjevhetene tilsier at man kan forvente feil plassering av bæreveggene.

Uten at det har avgjørende betydning for mindretallets vurdering, vil mindretallet bemerke at øvrige avvik som er forlikt mellom selger og kjøper skal medtas i vesentlighetsvurderingen, selv om dette ikke er selskapets ansvar, jf. forsikringsavtalen. På bakgrunn av flertallets syn, foretar mindretallet ingen utmåling av prisavslag.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).