

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-215

30.3.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjevheter ved 30 år gammelt tilbygg – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Kongsvinger oppført i 1973 med tilbygg fra 1984 ble solgt "som den er" for kr 2,95 mill., og overtatt av kjøper den 15.7.17. I verditaksten ble det opplyst at boligen fremsto som jevnlig modernisert og velholdt, men det ble påpekt *"litt sprekk mellom pipe og branntavle"*. Kjøper oppdaget etter overtakelsen et større fall på gulvet i stuen, og takstmann avdekket oppsprekking mellom kjellervegg og ringmur, samt helningsavvik på opptil 15 mm på gulv og opptil 30 mm på himling i tilbygget. Kjøper anførte at det forelå et brudd på selgers opplysningsplikt og en vesentlig mangel ved boligen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 190 000 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter/sprekkdannelse i gulv og mur jf. avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1973 og tilbygget i 1984.

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

Velholdt enebolig (...)

Byggemåte:

Tradisjonell rektangulær enebolig med saltak. Støpt plate/fundament og kjellervegger i pusset/malt Leca med støpt hvelv. Fasadestein ved inngangsparti. Påvist noen mindre saltutslag i nedkant mur-yttervegg i kjellerrom med åpne konstruksjoner. 10 cm bindingsverksvegger fylt med mineralull, kledd med malt tømmermanspanel og liggende panel i gavlspisser (...)

VEDLIKEHOLD/TILSTAND

Boligen har en gjennomgående god standard der den har en tilbygget del fra 1984 med utvidet stue og terrasse. Den er også i den senere tid modernisert og velholdt der siste betydelige oppgradering ble gjort i 2012.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verditakst hvor bl.a. ble opplyst om følgende:

Boligen er opprinnelig fra 1973, men ble tilbygget i 1984 med utvidet kjøkken, stue og terrasse. Senere modernisert i flere omganger og sist betydelig oppgradert i 2012.

(...)

Boligen har en god standard og materialkvalitet, samt god håndverksmessig utførelse og løsninger. Fremstår med jevnlig modernisert og velholdt. Garasjen har en alminnelig standard for sitt bruk.

(...)

Utvendig: Støpt plate/fundament og kjellervegger i pusset/malt Leca m/støpt hvelv. Fasadestein v/inngangsparti. Tilbygget del av stue er opplyst oppført på Leca ringmur med dekke av Lecaplank (blindkjeller). Påvist noen mindre saltutslag i nedkant mur-yttervegg i kjellerrom m/åpne konstruksjoner (bod/gang). 10 cm bindingsverksvegger fylt m/mineralull, kledd med malt tømmermannspanel og liggende panel i gavlspisser (...)

TERRASSER:

Overbygget og innglasset terrasse fra stue mot syd. Tilbygget huset 1984 og innglasset for ca. 15 år tilbake. Murt åpen peis av Leca "petringer". Litt sprekk mellom pipe/branntavle. Vanlig spaltegulv fundamentert på pilarer som i nyere tid er kledd over m/eik spaltegulv (ikke vindtettet) (...)

Innvendig:

GULV: Flislagt vindfang, gang/trapperom (m/gulvvarme). Ellers hovedsaklig parkettgulv. Enkelte rom i sokkel med vinyl/teppebelegg. Originalt Epoxygulv på WC. De fleste gulv var nye 2012 samt stue slipt/lakkert på nytt. Eldre gulv i hybel.

I egenerklæringsskemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært problemer med ildsted/skorstein/pipe. Det ble også opplyst: *"Kondens – rehabilitert jan. 2017 – G. Pipeservice A/s. Pipe for sentralfyr"*. Videre svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 950 000 ved kjøpekontrakt datert 31.3.17 og overtatt av kjøper den 15.7.17.

Kjøper oppdaget høsten 2018 et større fall på gulvet i stuen.

Kjøper innhentet deretter rapport fra O. Takstforening AS datert 2.11.18:

Utvendige forhold

Det er utvendig påvist oppsprekking i mellom opprinnelige kjellervegg og ringmur for tilbygget del. Denne viser at toppen av ringmuren på tilbygget del heller utover i fra bygget. I tillegg er det oppsprekninger i grunnmuren i overgangen mellom tilbygget del og innebygget balkong. Videre følger dokumentering av de nevnte forhold (...) Nærbilde av oppsprekkingen viser at forholdet har utviklet seg både før og etter malerbehandling av grunnmur.

(...)

Innvendige forhold

Det er påvist helningsavvik på gulv på opptil 15 mm og helningsavvik på himling på opptil 30 mm. I tillegg er det riss hele veien i mellom brann vegg og peis på innebygget balkong. Rissene viser at peiskonstruksjonen har satt seg. Videre følger dokumentering av de nevnte forhold(...)Målingene viser at det er et helningsavvik på gulvet på opptil 15 mm. Avvikene oppstår i området rundt overgangen mellom opprinnelig bygg og tilbygget del.

(...)

Konklusjon

Det er omfattende setninger og utglidning på fundamenteringen til boligens tilbyggede del.

Dette har ført til helning på gulv i stue og på himlingen. Dersom forholdet videreutvikles kan det være fare for konstruktivitet i denne delen av bygningen og for lekkasjer ifm. svakheter som måtte oppstå på bakgrunn av bevegelser som påføres takkonstruksjonen. Utbedring kan utføres ved heving av konstruksjonen. Dette kan eksempelvis utføres ved punktvis fremgraving av grunnmur, oppjekking av konstruksjonen og til slutt stabilisering med ekspanderende skum/betong.

Da det gjelder de oppståtte skadene på utepeisen synes dette mest hensiktsmessig å utbedre ved oppretting av fundamentet. Dette vil antagelig føre til at sprekkdannelsene vil minskes og etter oppretting forsegles dette med eksempelvis epoxy og murpuss.

Samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 190 000 inkl. mva.

Selger opplyste at de ikke var kjent med de anførte forholdene foruten observasjon av sprekker i murpuss/grunnmur, men antok at dette var normalt i et 35-40 år gammelt hus som ikke var fundamentert på fjell.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at det ble gitt en rekke positive opplysninger om boligens standard og at det var gjort omfattende oppgraderinger de siste årene. Det var i denne saken snakk om alvorlige avvik som kjøper ikke hadde noen rimelig grunn til å forvente ut fra opplysningene som ble gitt i forkant av kjøpet. Skadene dreide seg om det nyere tilbygget, og ikke den opprinnelige bygningsdelen. Dersom selskapet mente at sprekkeene var synlige på salgstidspunktet påpekte kjøper at det i så fall ville anføres at det var holdt tilbake opplysninger om dette, jf. avhl. § 3-7. Dersom sprekkeene var av samme karakter på salgstidspunktet så måtte disse også ha vært synlige for takstmannen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 190 000 inkl. mva. og forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel som gir grunnlag for prisavslag. Selger har opplyst for selskapet at han ikke kjenner til anførte forhold ved boligen utover hva som fremgår av salgsoppgaven. Selger var blind og man må ta med dette i betraktningen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Hva gjaldt avhl. § 3-7 kunne ikke sekretariatet se tilstrekkelige bevis for at selger hadde ytterligere kunnskap om sprekkeene enn det som ble gitt ved salget, jf. FinKN-2016-358. Sekretariatet kunne heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. FinKN-2018-062.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjevhet i gulv og himling i den tilbyggede del av boligen. Tilbygget ble etter det opplyste oppført i 1984, mens boligen som sådan er oppført i 1973.

Ut fra de foreliggende opplysninger kan ikke nemnda se at det er klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger, i strid med det selger selv har opplyst, var kjent med de anførte mangelfulle forhold ut over det som fremgår av salgsdokumentasjonen. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om at det i tilbygget var en sprekk mellom pipen og branntavlen. Hva gjelder skjevheten på gulvet, bemerker nemnda at hvorvidt dette er merkbart vil avhenge av den enkelte boligeiers opplevelse og hvordan boligen er møblert. Det er ikke forhold i denne saken som taler for at selger kjente eller måtte kjenne til dette, og det vises i denne anledning blant annet til at kjøpers reklamasjon først er fremsatt omkring ett år etter overtakelse av boligen.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er av kjøper angitt å utgjøre kr 190 000 inkl. mva., noe som er 6,44 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at det er relevant å se hen til hvor påregnelig et skadeforløp av et slikt omfang og en slik karakter må ha fremstått for kjøper ut fra de opplysninger som forelå på salgstidspunktet. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Av kjøpers takstrapport i foreliggende sak fremgår at det er påvist helningsavvik på gulv på opptil 15 mm og på himling opp til 30 mm. Videre at rissene mellom brannvegg og peis viser at konstruksjonen har satt seg. Det er også målt helningsavvik på gulvet på opptil 15 mm.

Det fremgår av salgsdokumentene at tilbygget hvor skjevhetene har oppstått er fra 1984. Det må derfor legges til grunn at gulvkonstruksjonen var ca. 30 år på kjøpstidspunktet. Av verditaksten fremgår at boligen fremstår jevnlig modernisert og velholdt, men det er også opplyst om "litt sprekk mellom pipe/branntavle".

Av de opplysningene som forelå på kjøpstidspunktet så måtte kjøper være forberedt på noe vedlikehold som følge av alder og tilstand på boligen. Av kjøpers takstrapport fremgår at det er tale om omfattende setninger og utglidning på fundamenteringen. Av rapporten fremgår også at "dersom forholdet videreutvikles" så kan det være fare for konstruktiviteten og lekkasjer i denne del av bygningen. Sekretariatet kan på bakgrunn av dette ikke se dokumentasjon for at utbedringen består av sikkerhetstiltak som følge av pågående setninger.

(...)

Tilbygget i foreliggende sak var over 30 år gammelt på avtaletidspunktet og det var opplyst om sprekkdannelse før kjøpekontrakt ble inngått. Dette taler for at noe kostnader til utbedring var påregnelig for kjøper. Av kjøpers takstrapport fremgår at arbeidet ikke består av sikkerhetstiltak som følge av pågående setninger. Dette trekker også i retning av at avviket ikke kan anses vesentlig. Sekretariatet har på denne bakgrunn kommet til at det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen ikke er oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette.

Det skal etter avhl. § 3-9 andre punktum foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Høyesterett påpekte i Rt. 2010 s. 103 at det følger 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. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Paal Bjønness (forbrukerrepresentant).