

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-427

10.6.2020

AmTrust Europe Limited

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

Skjevheter og setninger – takstansvar? – "*måtte kjenne til*" – avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1983 i Asker kommune ble solgt "som den er" for kr 10,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.12.17. Det ble opplyst ved salget at boligen var betydelig oppgradert i senere tid. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble bl.a. grunnmur, etasjeskillere og grunn og fundamenter vurdert til TG 1. Det ble opplyst om noe sprekker, men ingen større skjevheter. Kjøper reklamerte den 17.10.18 etter å ha oppdaget skjulte setningsskader og skjevheter i etasjeskiller/gulv. Kjøper anførte bl.a. at selgers takstmann måtte kjenne til forholdene, og at det skulle ha blitt opplyst om dette i tilstandsrapporten som forelå ved salget. Selskapet avviste ansvar, og anførte at skjevhetene hadde oppstått i perioden etter overtakelsen, og at selgers takstmann uansett ikke kunne bebreides for opplysningene i tilstandsrapporten. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 306 863.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter og setningsskader, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen ligger i Asker kommune med en enebolig oppført i 1983.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om at bygningen ble betydelig oppgradert i 2005, ny veranda i 2013, nytt tak i 2016 og at gulv ble slipt og behandlet i 2016.

Tilstandsrapporten er datert 6.11.17 og utført av takstmann M. etter befaring 1.11.17. Det fremgikk innledningsvis av rapporten at den var basert på NS 3424 og undersøkelsesnivå 1 som var lavest av tre nivåer.

Tilstandsrapporten ga følgende konklusjon:

Arkitekttegnet enebolig over 2 plan med underetasje og 1. etasje. Boligen ligger fint til på en forhøyning og har flotte sol og utsiktsforhold. Boligen er oppført i første halvdel av 80-tallet i den tids byggeskikk. Senere er det foretatt omfattende oppgraderinger innvendig og utvendig. Tak er retettet i 2016. Veranda er oppgradert og fornyet i 2013. Innvendig er det gjort betydelige oppgraderinger og fornyelser de siste 10-12 år med oppussede bad og nytt kjøkken i tillegg til overflater og finish. Bad er beskrevet for seg i rapporten. Vinduer er fra byggeår. Her må det forventes utskiftinger i tiden fremover. Se for øvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Punktet "*Grunn og fundamenter*" ble gitt tilstandsgrad (TG) 1:

Antatt betongfundamenter på sprengsteinsfylling. Støpt gulv på grunn.

Noe oppsprekking av gulv i bod og teknisk rom/bod. Ingen større skjevheter i gulv på grunn. Kontroll foretatt med laservater.

Punktet "*Grunnmur*" ble vurdert til TG 1:

Grunnmur i leca.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 – 60 år.

Sprekk over dør i teknisk rom/bod. Mindre sprekk i grunnmur på en side.

Punktet "*Etasjeskillere*" ble vurdert til TG 1:

Trebjelkelag i etasjeskiller.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Kontroll av horisontalavvik med laservater blir foretatt på 2 steder i hver etasje med frittstående dekke.

Ingen større avvik registrert. (under 10 mm på 2 meter)

Punktet "*Innvendige overflater*" ble vurdert til TG 1:

Gulv med skifer, parkett og malt betong. Hovedsakelig parkett.

(..)

Noe mindre bom i skiferfliser i entre/gang. Noe ujevnt slipt parkett i 1. etasje. Stedvis noe knirk. Tg 1-2.

Punktet "*Balkonger, terrasser, o.l.*" ble vurdert til TG 1, mens "*Trapper og ramper i terreng*" ble vurdert til TG 2 med opplysning om noe bom og enkelte løse skifer.

Selgers egenerklæringsskjema er datert 26.10.17.

I selgers egenerklæringsskjema ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2016. Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til "*om det er/har vært sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 800 000 ved kjøpekontrakt datert 8.12.17. Avtalt overtakelse var 1.2.18.

Kjøper reklamerte til selskapet den 17.10.18 etter å ha avdekket skjulte setningsskader, skjevheter i etasjeskiller, svanker i planhet og ytterligere forhold.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann S. datert 17.10.18. Ifølge skaderapporten var det gamle setningsskader fra tiden etter oppføringen på 1980-tallet, men noe nyere ved søylene. Det fremgikk følgende av rapporten:

Skadestedet er lokalisert til å være i høyre hjørnet av boligen, sett fra inngangsidan. Setningssprekker i grunnmur og gulv samt merkbar avvik i planhet i første etasje over skadestedet. Målt avvik i gulvet er ca 20 millimeter over en lengde på 1,4 meter samt nedbøying ved overgang kjøkken / stue. Utvendig er det setningssprekker i grunnmur og avvik i planhet på balkong med søyle som er utbedret med nyere steinsetting.

(...)

Eldre setningsskade på huset, antatt fra byggeår i deler av konstruksjon og noe nyere ved søyle, prospekt/tilstandsrapport beskriver at gulvet i stuen er slipt i 2016 uten at det er opplyst om skjevheter og at gulvlister/taklister ligger i kontakt med underlag uten synlige sprekker. Ergo eldre skader som også har vært der før sliping av gulvet i 2016.

Balkong opplyses oppgradert og fornyet i 2013. Skjevhet i planhet og loddavvik i glass, rekkverk har ingen sprekker og ettermontert etter nytt glass. Ergo har skader/skjevheter vært der ved fornying av balkong siden rekkverk er helt og loddavvik i glass er tilpasset.

Etasjeskiller opplyses målt med laservater og mindre avvik er registrert med under 10 millimeter over 2 meter, dette avviker med målt avvik på ca. 20 millimeter over 1,4 meter i skadestedet og så lenge gulvlister ikke har glepper må skjevhet også vært der i 2016 ved sliping av gulvet siden det er normalt å demontere lister ved sliping.

Søyle som er kommentert i rapporten med at den går ned til terreng og angitt TG 2. Mangler opplysninger om hevelser og skjevheter i steinsetting, samt at dette er i området sprekker på grunnmuren er. Antatt årsak for dette er tyngre maskiner ved legging av stein ved skadeområdet.

Selskapet innhentet en rapport fra firma U. AS datert 1.1.19, hvor det bl.a. fremgikk at det ikke var nødvendig å rette opp gulv og vegger i 1. etasje, mens søyler som støttet 2. etasje og gulv i 2. etasje måtte rettes opp. Selskapet innhentet et pristilbud datert 18.2.19 fra firma B. på kr 236 175.

Kjøper innhentet et tilbud fra samme firma datert 29.3.19 hvor det også var tatt med tillegg for parkett på soverom og gang, og for nye trappetrinn med klikksystem, slik at totalsummen var kr 306 863.

Kjøper har innhentet et notat fra takstmann S., som utarbeidet den første skaderapporten, om hvordan takstmenn foretar undersøkelser ved utarbeidelse av tilstandsrapport.

Ifølge selskapet har selger forklart at de aldri har opplevd setninger eller skjevheter i eiendommen i sin eiertid.

Selskapet har fremlagt e-post av 11.11.19 fra takstmannens ansvarsforsikringsselskap hvor det bl.a. heter:

Jeg har diskutert saken med takstmann M. og vi kan ikke se at det er grunnlag for ansvar for takstmann i denne saken. Bakgrunnen for dette er at de påpekte skjevhetene ikke var synlig under befaringen. Dette er en nivå 1 rapport hvor det ikke blir flyttet på møbler og annen innredning. Takstmann M. opplyser at han under befaring foretok måling på utvalgte steder i boligen med laservater. Målingen ble foretatt på 2 meter og indikerte noe, men ingen større skjevheter (under 10 mm).

Kjøper har i hovedsak anført at setningene utgjorde en mangel etter avhl. § 3-7. Selgers takstmann burde ha oppdaget setningsskadene ved sin befaring og hadde opptrådt uaktsomt. Selger ble identifisert med takstmannen og det forelå dermed en mangel etter avhl. § 3-7. Det var ikke noe krav om at selgers takstmann måtte ha utvist grov uaktsomhet. Kjøper viste til informasjonsansvarsdommene, bl.a. Rt. 2008 s. 1078 og Rt. 2015 s. 556, som la til grunn et krav om simpel uaktsomhet. Det var bevist at setningsskadene var til stede da tilstandsrapporten ble utarbeidet, jf. opplysningene i tilstandsrapporten og senere skaderapport fra takstmann S. Det var ikke sannsynlig at det hadde oppstått skader eller at de hadde utviklet seg etter overtakelsen. Det var ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 306 863, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at skjevhetene måtte ha oppstått eller utviklet seg i perioden etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og hverken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom på bakgrunn av sakens dokumenter til at setninger/skjevheter var av eldre dato enn tilstandsrapporten, og at det ikke var påvist at det skulle være noen pågående setninger. Det var dermed ikke tale om skader som hadde oppstått etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke i tilstrekkelig grad var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller "måtte kjenne til" forholdene, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet skjevheter i konstruksjonen i boligen/setningsskader, som det verken i tilstandsrapporten eller de øvrige salgsdokumentene var gitt opplysninger om.

Nemnda legger – som sekretariatet – til grunn at setningsskadene er av eldre dato enn tilstandsrapporten samt at det ikke er påvist at det er pågående setninger i boligen. Det vises til sekretariatets vurdering, som nemnda slutter seg til.

Det er på det rene at selger identifiseres med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget. Spørsmålet er følgelig om takstmannen "*kjente eller måtte kjenne til*" forhold som en kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Om forståelsen av vilkåret "*måtte kjenne til*", siteres fra sekretariatets vurdering:

Vilkåret "*måtte kjenne til*" er i rettspraksis og nemndspraksis forstått slik at det må foreligge grov uaktsomhet, jf. f.eks. Rt. 2001 s. 369 (takstmannsdommen) hvor flertallet ved førstvoterende skriver (s. 374):

" Ved bruk av teknisk sakkyndige vil selger ved slik identifikasjon få risikoen for den teknisk sakkyndiges forsettlig eller grovt uaktsomme unnlattelse av å ta med i tilstandsrapporten forhold som det skulle vært opplyst om. "

Det er med andre ord ikke tilstrekkelig med alminnelig uaktsomhet, jf. kjøpers anførsler, selv om en takstmann bedømmes strengere ved utførelse av sin profesjon enn folk flest. Ut fra en vanlig anvendt forståelse av grov uaktsomhet, jf. Rt. 1989 s. 1318 (som gjaldt advokatansvar), kan vurderingstemaet i foreliggende sak bli noe i retning av om takstmannen ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten opptrådte på en måte som utgjorde "et markert avvik fra vanlig forsvarlig handlemåte" i forhold til hans profesjon og oppdrag. Høyesterett uttalte videre at "(d)et må dreie seg om en opptreden som er sterkt klanderverdig, hvor vedkommende altså er vesentlig mer å klandre enn hvor det er tale om alminnelig uaktsomhet".

Nemnda er enig i sekretariatets drøftelse av hvordan vilkåret "*måtte kjenne til*" skal forstås hva gjelder takstmannens opptreden og legger dette til grunn for sin vurdering.

Tilstandsrapporten i den foreliggende saken er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannen avdekket noe oppsprekking av gulv i bod og teknisk rom/bod. Han fant imidlertid ikke større skjevheter i gulvet i underetasjen, og det var opplyst at det var foretatt kontroll med laservater. Under punktet i tilstandsrapporten om grunnmuren, fremgikk det at det var en sprekk over dør i teknisk rom/bod samt at det var en mindre sprekk i grunnmuren på en side. På side 9 i tilstandsrapporten var det under punktet om etasjeskillere opplyst: "*Kontroll av horisontalavvik med laservater blir foretatt på 2 steder i hver etasje med frittstående dekke. Ingen større avvik registrert (under 10 mm på 2 meter)*". Alle de nevnte forhold var gitt tilstandsgrad 1.

Kjøper har i korte trekk anført at indikasjonene på setningsskader var så tydelige at takstmannen burde ha foretatt nærmere undersøkelser.

Nemnda siterer fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet finner bevisbedømmelsen vanskelig og bemerker igjen at vår saksbehandling er skriftlig uten mulighet for befarings eller direkte forklaringer fra parter, sakkyndige og eventuelle vitner.

Det er uklart hvor takstmannen har foretatt sine målinger, hvordan han har tenkt rundt dette og om han hadde en særskilt oppfordring til å måle akkurat der skjevhetene var og eventuelt "tilgjengeligheten" av flatene på befaringsdagen med tanke på plassering av møbler mv. Vi bemerker at de største avvikene (opptil 22 mm) er i et relativt begrenset område, at heller ikke kjøper etter det opplyste ble oppmerksom på forholdet før i månedsskiftet august/september 2018 og for så vidt at selger som har bodd i boligen fra en gang i 2016 anfører at de ikke har merket noe til skjevheter.

Etter sekretariatets syn er det heller ikke nødvendigvis slik at en del av de andre momentene kjøper anfører ga indikasjon på ustabile masser, trenger å være tegn på at det skulle være konstruksjonsmessige skjevheter av betydning eller at massene skulle være mer ustabile enn normalt. Mindre sprekker som beskrevet i

tilstandsrapporten antar vi er vanlig etter at nybygg/grunn setter seg etter oppføring. Heller ikke noe knirk i parkett eller en søyle mot grunn på fremsiden, trenger å være av betydning. Selv om takstmannen har fått noe kritikk av takstmenn som har utarbeidet skaderapporter senere, kan vi ikke se at disse gir klart uttrykk for at takstmannen har opptrådt sterkt klanderverdig i forhold til oppdraget med å utforme tilstandsrapport.

Sekretariatet har som nemnda i FinKN-2018-499, kommet til at det kan være uheldig at det er satt TG 1 på punkter knyttet til grunn og fundamenter og til etasjeskille, og at det ikke er funnet større avvik med målinger da det viste seg å være ikke ubetydelige avvik i både underetasje og første etasje (opptil drøyt 20 mm i begge etasjer). Imidlertid er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1 og det fremgår at det er begrensede undersøkelser og målinger som foretas. Vi finner som nemnda i nevnte sak at det er ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for å konkludere med grov uaktsomhet.

Nemnda er enig i dette. Det bemerkes i denne forbindelse at nemndas saksbehandling er skriftlig, og de spørsmål denne saken reiser er det noe utfordrende å ta stilling til ut fra sakens dokumenter alene. Men slik saken er forelagt nemnda, har den kommet til at det ikke er grunnlag for å konstatere at takstmannen ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten har opptrådt ansvarsbetingende. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).