

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-487

2.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Sprekker/skjevheter i gulv – vanninnsig i garasje – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-19.

En enebolig i Holmestrand oppført i 1993 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 27.7.18. Ved salget ble det opplyst at selger som faglært tømrer hadde lagt nytt gulv på stue/kjøkken i februar 2018. I forbindelse med en lekkasje etter overtakelsen måtte kjøper fjerne gulvet i stuen, og avdekket da en sprekk og skjevheter i betonggulvet. Kjøper oppdaget videre vanninnsig i garasjen ved nedbør. I reklamasjonsrapport fremgikk det at kjøper avdekket vanninnsig i garasjen i "*midten av april 2019*", og det ble reklamert over forholdet den 19.9.19. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde tenkt over sprekk på stuegulvet, og at kjøper hadde reklamert for sent hva gjaldt feil ved garasjen. Nemnda kom til at det ikke forelå ansvar for selskapet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 162 998, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekk og skjevheter i stuegulvet og vanninntrenging i garasje, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Saken reiser også spørsmål ved om kjøper har reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Eneboligen i Holmestrand ble oppført i 1993.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Lekker enebolig med utsikt over omgivelsene og dobbel garasje.

Romslig stue med karnapp og plass for både salong og spisestue. ... Det er lagt ny laminat på gulvet i stuen og kjøkkenet i februar 2018.

Standard

Lekker, oppusset og innbydende enebolig beliggende i en rolig, usjenert og barnevennlig blindvei på Gullhaug Boligen er meget velholdt og flere rom er pusset opp siden 2016. ... Gulvene i boligen består av 3-stavs ask parkett, laminat og fliser.

Parkering / Garasje

Dobbel garasje fra 2000 med leddport og automatisk åpner. Motor for portåpneren ble byttet i 2017. For øvrig god plass for parkering i den asfalterte gårdsplassen.

Garasje:

Garasje oppført på søler og gulv av betong med murt kant av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk kledd med liggende dobbeltfalset panel. Prefabrikkerte selvbærende takstoler med forenklet undertak. Taktekket med dobbeltkrummet betongstein. Renne og nedløp av plastbelagt stål fra 2017. Leddport av malt treverk med automatisk åpner. Innlagt strøm. Ny motor på åpner i 2017.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Innvendige overflater oppgradert i senere år. ... Garasje fra 2000 i normal stand men mindre avvik.

Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Gulver av betong over lastbærende isolasjon.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen unormale avvik registrert på tilgjengelige overflater. TG:1

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Isolert trebjelkelag mellom etasjene.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er registret noe skjevheter i 2. etg uten at det har vesentlige konstruksjonsmessige negativ konsekvens. TG er satt med vekt på avvik. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: På gulver er det lagt parkett, laminat og fliser. Gulver i 2. etg samt på soverom i 1. etg er lagt i perioden. De fleste gulv er lagt etter 2016, enkelte nylig.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje på gulvoverflater. TG: 1

Garasjen ble vurdert på følgende måte:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Garasje fremstår med normal bruksslitasje utfra byggeår. Det nevnes at gulv er grovt, deler av blokker har ikke utv pusset og det er tilløp til råte i port. Nevnte avvik settes til TG 2. Forøvrig i normal stand. TG 1

I egenerklæringen svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter og riss/sprekker i mur, gulv eller lignende. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak og garasje, og "ja" på spørsmål om kjennskap til arbeid utført på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 årene. Selger utdypet følgende under spørsmålet:

Det er byttet rekkverk på terrasse i 2017, byttet motor på garasjeport i 2017, alle fasader utvendig er malt sommeren 2017 med Drygolin Ultimat (terrasedekker beiset), skiftet noen vindskier og alle vannbord. Lagt opp stikkontakter og lamper i garasje av elektriker 2017,

Selger svarte "ja" på spørsmål om arbeidet var utført faglært, og opplyste om følgende:

Elektrisk arbeid: (firma G.)

Terrasserekkverk, skifting av vindskier og vannbord: egeninnsats faglært tømrer

På spørsmål om arbeidet var utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte svarte selger "ja", og utdypet videre:

Egeninnsats maling og beising, bytte av garasjeportmotor.

Selger opplyste videre å ha eid boligen siden 2016.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 27.7.18.

I forbindelse med utskifting av gulv i stuen etter en lekkasje, avdekket kjøper sprekker i betonggulvet. Det ble reklamert over forholdet den 14.8.19.

Kjøper avdekket videre ytterligere forhold, deriblant lekkasje i garasjen. Det ble reklamert over forholdet 19.9.19.

I den forbindelse innhentet kjøper en reklamasjonsrapport datert 5.10.19:

Befaringsdato: 18.09.2019

Vann i garasje ved nedbør. Oppdaget midten av april 2019.

Vann kommer inn via garasjeport åpning fra innkjørsel med nye asfaltdekke. Det blir liggende ca. 2 cm vann inne i garasjen i ytre hjørne. Det skal ifølge nåværende eier være tidligere eier som har asfaltert gårdsplassen. I tillegg kommer det inn vann mellom støpt garasjegulv og grunnmur i Leca fra gårdsplass med belegningsstein mot boligen.

Sprekk i betonggulv i stue. Oppdaget august 2019.

I fbm vannskade på kjøkkengulv (se skisse under) ble laminatgulv som var lagt i 2016 av tidligere eier fjernet på kjøkken og stue. Sprekk i gulv kom til syne og skjevheter gjør at (byggefirma F.) som utbedrer skaden, ikke kan legge nytt gulv uten oppretting/utbedring av betonggulv. Sprekk i gulv er lett synlig og har en høydeforskjell på 1,5 mm. Ved belastning med kroppsvekt på 70 kg og gynging, beveger området seg. Mangelfull armering av gulvstøp antas være årsak til skaden. Tidligere eier har lagt gulvet i 2016, og opplyser i egenerklæringen at han er faglært tømrer. Sprekk og skjevhet i gulv er av eldre årgang, og har oppstått før eier overtok boligen. Denne delen av stua er malt/grunnet, og det er maling ned i sprekken.

I rapporten ble det angitt kostnader for utbedring av garasjen på kr 22 000, og kostnader for utbedring av gulv på kr 39 000. Kjøper fremla faktura for reklamasjonsrapporten på kr 4 748.

Selskapet har forklart følgende om selgers kjennskap:

(Selger) kjøpte boligen i 2016, og gulvet i stua ble byttet fra parkett til nytt laminatgulv. I forbindelse med leggingen av gulvet ble det ikke registrert retningsavvik eller sprekker. Det ble ikke tatt kontakt med, eller rettet reklamasjon til, tidligere eier.

Selskapet har videre oppgitt at selger *"tenkte ikke over sprekker i betonggulvet da han la nytt gulv"*. Det ble ikke foretatt målinger av gulvet i forbindelse med jobben, og selger hadde ikke kjennskap til skjevheter. Selger var videre ukjent med feil ved garasjen.

Kjøper har fremlagt et pristilbud på kr 136 250 inkl. mva. for arbeid med å jekke, løfte og stabilisere under betonggulv og ringmur, og å fylle hulrom under gulv i stuedelen.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde holdt tilbake opplysninger om sprekker i gulv og lekkasje i garasjen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger skiftet gulvet på stua i sin eiertid. Da slike sprekker oppsto over lengre tid, var det usannsynlig at selger ikke skulle ha lagt merke til dette da gulvet ble skiftet.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene og takstutgifter på til sammen kr 162 998, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter etter rentel. § 2. Kjøper hadde videre krav på å få dekket sakens omkostninger.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at selger ikke tenkte over sprekker i betonggulvet da han la nytt gulv, og at forhold ved garasjen var ukjent for selger, jf. avhl. § 3-7. Sprekker og retningsavvik på gulvet utgjorde ikke noe avvik, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Hva gjaldt vanninnsiget i garasjen hadde kjøper reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet la til grunn at kjøper hadde reklamert for sent for vanninnsig i garasjen, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Vedrørende sprekk og skjevheter i betongen på stuegulvet kom sekretariatet til at det ikke var sannsynliggjort at forholdet fremsto såpass tydelig før salget at selger måtte ha kjent til avvik av et slikt omfang at det ble omfattet av selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til spørsmålet om kjøper har tapt sitt krav relatert til vanninntrenging i garasjen som en følge av for sen reklamasjon, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Etter denne bestemmelsen mister kjøper retten til å gjøre et avtalebrudd gjeldende dersom kjøperen ikke gir selgeren melding *"innan rimeleg tid"* etter å *"ha oppdaga eller burde ha oppdaga"* forholdet. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at det er få grunner til at fristen skal være mye lengre enn 2-3 måneder.

Hvorvidt kjøper burde ha oppdaget mangelen må ses i lys av kjøpers undersøkelsesplikt etter avhl. § 4-9. Dersom kjøper oppdager en feil, kan dette medføre at kjøper må foreta videre undersøkelser for å finne ut om forholdet vil kunne utgjøre en kjøpsrettslig mangel. I Rt. 2011 s. 1768 uttalte Høyesterett imidlertid at det ikke må stilles for små krav til indikasjoner for mangel før fristen begynner å løpe, men at fristen begynner å løpe når det for kjøper *"fremstår som en realistisk mulighet at selgeren vil være ansvarlig for skaden"*.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper overtok boligen 27.7.18, og reklamerte over forholdet 19.9.19. Fra reklamasjonsrapport datert 18.9.19 fremgår det at det kommer "vann i garasje ved nedbør", og at dette ble "oppdaget midten av april 2019". Det gikk dermed 5 måneder fra forholdet ble avdekket, til det ble reklamert overfor selskapet. I henhold til retts- og nemndspraksis er dette for sent. Vi vil i den forbindelse bemerke at vi ikke kan se at kjøper verken har bestridd eller imøtegått selskapets anførsler om oversittet reklamasjonsfrist, eller reklamasjonsrapportens uttalelser om når forholdet ble avdekket.

Sekretariatet kom etter dette til at reklamasjonsfristen var oversittet, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er følgelig reklamert for sent hva gjelder vanninntrenging i garasjen. Nemnda kan ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 da selger ikke opplyste om en sprekk i betonggulvet i stuen. Kjøper har anført at selger må ha sett denne da han la nytt gulv i stuen før salget. Selger, som er tømmer, har forklart at det ikke ble reflektert over at det var sprekker i betongen da de la nytt gulv, og det ble ikke foretatt målinger av gulvet i denne forbindelse.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel på dette punktet:

Det fremgår av reklamasjonsrapporten at sprekken i gulvet er lett synlig, og at det foreligger en skjevhet på gulvet på 1,5 mm. Det er videre opplyst at det er avdekket maling ned i sprekken som stammer fra maling/grunning av området rundt. Takstmann fastslår at sprekken må ha oppstått før eier overtok boligen.

På bakgrunn av dette er sekretariatet enig i at det må anses sannsynliggjort at sprekken var påbegynt og tilstede ved selgers arbeid med stuegulvet i sin eiertid, og viser særlig til malingen som skal ha havnet i sprekken. Imidlertid er det forklart at området rundt sprekken beveget seg ved belastning av kroppsvekt, og det etter sekretariatets oppfatning dermed mulig at sprekken også har utviklet seg noe etter selgers arbeider ble utført. Det er dermed vanskelig for sekretariatet å legge til grunn at sprekken må ha fremstått like tydelig ved selgers arbeid, og at selger må ha opplevd forholdet som et problem med et tilhørende utbedringsbehov. Vi viser i den forbindelse til at selger er faglært tømmer, og at problemet kunne utbedres til en relativt rimelig kostnad.

Vi vil videre bemerke at boligen var 25 år på kjøpstidspunktet, og at det ikke er unormalt med mindre skjevheter og svinnsprekker i betongen i eldre boliger. Etter forholdene finner vi det ikke sannsynliggjort at selger var kjent med avvik og et utbedringsbehov knyttet til sprekken, og vi kan dermed ikke se at det foreligger omstendigheter en kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

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

Nemnda har vært noe i tvil på dette punktet, særlig sett i lys av at selger er faglært tømrer og at det er opplyst at selger la nytt gulv i stuen i sin eiertid. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at sprekken var tilstede allerede da. Det er imidlertid vanskelig å fastslå hvordan sprekken fremsto på dette tidspunktet og om sprekken har utviklet seg i ettertid. Slik saken er opplyst for nemnda, har den kommet til at den er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved gulvet eller at sprekken var av en slik karakter at det forelå opplysningsplikt om denne. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det foreligger etter dette ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 ved at selger har svart benektende på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om han kjenner til *"om det er/har vært setningsskader skjevheter på boligeiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*. Slik saken er forelagt nemnda, er det ikke grunnlag for at selger hadde kjennskap til slike forhold ved eiendommen. Det bemerkes i denne forbindelse at det ikke kan legges til grunn at enhver riss eller sprekke i et betonggulv innebærer at det er setningsskader i boligen.

Til slutt bemerker nemnda at den heller ikke kan se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene var opprinnelig opplyst å utgjøre kr 22 000 for garasjen og kr 39 000 for oppretting av gulvet i stuen. I klagen til nemnda er det opplyst at utbedringskostnadene er betraktelig høyere enn dette, og det er fremlagt et pristilbud for arbeidene på gulvet beløpende til kr 136 250, samt opplyst at det vil påløpe ytterligere kostnader. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det er nødvendig med så vidt omfattende arbeider som kjøper nå anfører. Det vises i denne forbindelse til at det er kjøper som har bevisbyrden på dette punktet. Nemnda legger følgelig til grunn at utbedringskostnadene beløper seg til kr 61 000, noe som er omkring 2 % av kjøpesummen.

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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).