

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-496

23.6.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Feil ved garasje – takstansvar? – dødsbo – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Åmot kommune med ukjent byggeår ble solgt "som den er" for kr 1,1 mill., og overtatt av kjøper den 30.6.17. Salget var et dødsbo, og på eiendommen lå en frittliggende dobbeltgarasje. I tilstandsrapporten var garasjen vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, men det ble påpekt sprekker i garasjegulv og usikkerhet knyttet til frostsikring under fundamenteringen. Etter overtakelsen oppdaget kjøper løs bæresøyle, sprekker og mangelfull isolering av fundamenteringen. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha avdekket forholdene, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og anførte at takstmannen etter sitt mandat hadde gjort tilstrekkelige undersøkelser og påpekt risikoen ved garasjens fundamentering. På bakgrunn av ukjent byggeår og de risikoopplysningene som ble gitt avviste også selskapet at det var grunnlag for en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 101 580, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved garasje, jf. avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Åmot kommune hvor byggeåret var opplyst ukjent. I tilstandsrapporten ble garasjen gitt tilstandsgrad (TG) 1:

Garasje med plass for 2 biler. Inntilbygget carport. Antatt isolerte grunnmurselementer. Støpt plate på mark, grovavrettet overflate. Carport med belegningsstein. Yttervegger med bindingsvekkonstruksjoner med utvendig liggende kledning. Tresøyler ved carport. Innvendige overflater med bordkledning, åpen himling. 4 vinduer med isolerglass. Bred leddport tilknyttet automatikk. Saltak tekket med metallplater, renner/nedløp i metall. Carporter med sperretak, tekket med metallplater. Montert snøfangere. Provisorisk strømtilførsel.

Bygningsmasse med normalt vedlikehold. Gulv med noe oppsprekninger. Noe usikkert ved isolasjon/frostsikring under betongheller som fundamenter for tresøyler.

Ifølge egenerklæringsskjemaet var eiendommen et dødsbo. Ingen av spørsmålene var besvart, og det ble opplyst:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.6.17, og overtatt av kjøper den 30.6.17.

Da kjøper støttet seg til en av bæresøylene ved garasjen ble det den 21.6.18 oppdaget avvik ved fundamenteringen, og senere også ved garasjetaket.

Takstmann A. ble engasjert, og fra hans rapport datert 3.11.18 hitsettes:

(Kjøper) oppdaget skaden mai 2018 ved at fundamentet/helle under bæresøyer på garasje var sprukket. Ved kontroll ble det oppdaget at en av stolpene var løse. Meldte forholdet til forsikringsselskapet.

Byggeår bygningsdel: Ukjent. På befaringen ble det registrert en løs bærestolpe. En del av betongheller som er benyttet som fundament på grunnen har sprukket. Det er trykkfast isolasjonsplate under heller – ført ca. 5 cm utenfor betonghelle, antatt jacofoam med ukjent trykkfasthet.

Det er antatt at skadeårsak er tyngde fra overliggende takutstikk. 50x50 cm betongheller er ikke beregnet for bruk som fundament for bygningskonstruksjoner. Det ble også registrert at det er for dårlig isolert ift. tele under fundament/betongheller.

Fundamenter er erfaringsmessig spesielt utsatt for telehiv. Det er fare for at takoverbygg blir utsatt for telehiv, samt at bærestolper mister sin understøttelse hvis betonghelle/fundament sprekker eller går i oppløsning og fjerner understøttelse fra bærestolpe.

Forhold vedrørende fundament er synlig for fagmann, og var synlig på salgstidspunktet. Forhold vedrørende isolasjon var kun synlig under bakerste fundament hvor det er fare for utglidning. Isolasjon under resterende antall fundament var ikke synlig.

Det ble innhentet et pristilbud på arbeidene fra firma R.:

Vi viser til deres henvendelse. Vi har vært innom på befaring og besiktiget garasjen. Det er lagt til grunn følgende:

- Fjerne 6 stk taksøyer med midlertidige søyler.
- Fjerne brostein foran og på ene siden av garasjen.
- Bytte ut 50 cm tykt med telesikker masse.
- Markisolere under takoverbygg pluss 60 cm utenfor søylepunkter.
- 10 cm subbus overdekning av markplater.
- 6 stk nye støpte fundamenter.
- Gjenopplegging av brostein.
- Montere eksisterende taksøyer på plass igjen.

Vi kan utføre overnømte oppdrag for kr 67 300 inklusive merverdiavgift.

Samme firma ga pristilbud på kr 20 450 for utbedring av taket, hvor det også fremgikk:

Pristilbud reparasjoner på tak på garasje.

Vi viser til befaring den 17.12.2018 på lekkasjer på tak på garajen. Garasjetaket er bygget opp med selvbærende takstoler, osb plater, undertaksduk, sløyfer, lekter og plannja royal taksteinsplater som hovedtekke.

Årsak til lekkasje: Undertaksduken som ligger på osb platene er avsluttet noen cm over osb-platene, slik at kondensvann fra plater gjør at osb platene går i oppløsning i nedkant. Det er rimelig å anta at dette gjelder på begge sider.

Selskapet har gjengitt forklaringen til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Takstmannen har opplyst om at han ikke er kjent med noen feil ved garasjen. Det var etter hans oppfatning en vanlig utførelse av en garasje, og det var ikke noe som tydet på at den kunne dette ned eller var i dårlig forfatning.

Det bemerkes at takstmenn ikke har for vane å innsisere garasjene i detalj, det er hovedhuset hvor de går dyptgående til verks. Ifølge takstmannen vil garasjer kun beskrives enkelt. Han påpeker også at det er helt feil å legge TEK 10 til grunn. Dette var i følge takstmannen uten eldre garasje og det blir feil vurderingsgrunnlag.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget hadde gitt mangelfulle opplysninger om de anførte forholdene, og at de samlede skadene uansett utgjorde et vesentlig avvik.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 101 580, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selskapet bemerket at det var tale om et dødsbo, og at takstmannen hadde utført tilstandsrapporten i tråd med sitt mandat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter sekretariatets syn hadde takstmannen i tråd med sitt mandat gitt tilstrekkelige opplysninger om de påreklamerte forholdene, og det var verken grunnlag for mangelsansvar avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved dobbeltgarasjen. Det er på det rene at selger identifiseres med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget.

Nemnda er – i likhet med sekretariatet – kommet til at det ikke er holdepunkter for at takstmannen hadde faktisk kunnskap om et større skadeomfang enn det som er beskrevet i tilstandsrapporten. Spørsmålet er om selger eller takstmannen "*måtte kjenne til*" ytterligere forhold ut over det som er påpekt i rapporten, som er basert på undersøkelsesnivå 1. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til blant annet visuelle observasjoner uten fysiske inngrep.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken forstår vi det slik at de aktuelle betonghellene var nedgravd, og dybden på samtlige betongheller var dermed ikke synlig. Dette ble også først avklart ved oppgraving. Som nevnt over faller slike undersøkelser uansett utenfor takstmannens mandat. Det må dermed antas at det var vanskelig for takstmannen å eventuelt avdekke at det var brukt feil type fundamentering. Videre må det påpekes at takstmannen bemerket sprekker i garasjegulvet og at det var en usikkerhet knyttet til isolasjon og frostsikring under de aktuelle hellene. Etter en konkret vurdering kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å oppdage ytterligere avvik. Vurderingen forutsetter at de aktuelle forholdene fremsto lik dagens tilstand, ved takstmannens befaringsref. under.

Det må også påpekes at vi er enige i at korrekt referansenivå er byggeåret – som er "ukjent", og vi kan ikke finne holdepunkter for at TEK 10 er relevant ved vurderingen. Basert på fremlagt dokumentasjon er det dermed uklart om det dermed foreligger et avvik som skulle ha vært oppdaget.

Avslutningsvis vil vi bemerke at det gikk om lag 1 år fra kjøper overtok boligen til sprekke i betonghellene og de øvrige avvikene ble oppdaget. Det kan dermed være like sannsynlig at bygningsdelenes tilstand har endret seg gjennom årstidene siden takstmannens befaringsref. og til forholdene ble oppdaget av kjøper. Følgelig kan vi uansett ikke se at det er sannsynliggjort at de aktuelle forholdene var til stede og dermed var mulig å oppdage for takstmannen.

Det foreligger ingen dokumentert uaktsomhet fra takstmannens side som kan føre til mangelsansvar etter avhl. § 3-7 første pkt.

Nemnda tiltrer sekretariatets vurderinger på dette punktet. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som er egnet til å endre dette. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet har lagt til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Men ut fra en skjønnsmessig helhetsvurdering, kom sekretariatet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda er enig i det, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil særlig fremheve at boligen er solgt fra et dødsbo. Egenerklæringsskjemaet var ikke utfyllt, og det forelå følgelig et ufullstendig opplysningsbilde. Videre var det gitt risikoopplysninger i tilstandsrapporten, hvor det var opplyst at det heftet usikkerhet ved frostsikringen, samt at det var påvist sprekker i garasjen.

Nemnda har etter dette 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), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).