

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-615

28.8.2020

AmTrust Europe Limited

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

Svikt i bærende konstruksjoner – skjevt gulv – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Oslo oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill., og overtatt av kjøper den 21.9.18. Det ble opplyst at boligen var totalrenovert i 2018, og boligen ble beskrevet som "*rålekker og nyoppusset*" med "*alt innvendig nytt*". Etter overtakelsen avdekket kjøper svikt i et større område av gulvet mellom stue og kjøkken. Det ble etter dette kjent at selger hadde fjernet deler av veggen mellom stue og kjøkken, og at det var svikt i gulvet i området hvor veggen tidligere sto. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til at selger ikke kjente til forholdene, og at det heller ikke var dokumentert at delen av veggen som var fjernet hadde medført en svikt i byggets bæreevne. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag kr 140 750, takstkostnader kr 11 410. Krav om erstatning kr 61 815.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av svikt i bærekonstruksjon og skjevt gulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 4-roms leilighet i Oslo oppført i 1965.

Selger hadde kjøpt boligen kort tid før den ble solgt videre til kjøper. I salgsoppgaven som ble forelagt selger, fremgikk blant annet:

Innholdsrik, romslig og trivelig 4-roms leilighet i 2. etasje med moderniseringsbehov.

(...)

Gulvflater består av parkett og laminat av ulike typer og alder, fliser på badet.

(...)

Gulvflater: Knirk: Ja. Skjevheter: Nei, men ujevne gulvflater, glipper og noe synlig. Falming av gulvflater må påregnes etter faste møbler, skap, innredning o.l.

I tilstandsrapporten ved selgers kjøp fremgikk:

Knirk: Ja

Skjevheter: Nei, men ujevne gulvflater pga. dårlig utførelse.

Glipper. Noe svelling.

Stort hakk i parkett i stue.

Falming av gulvflater må påregnes etter faste møbler, skap, innredning o.l.

Boligen ble totalrenovert før den ble solgt til kjøper.

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

Leiligheten holder høy standard og ble i sin helhet pusset opp sommeren 2018 med blant annet alt av overflater, nytt elektrisk anlegg, nytt bad og nytt kjøkken.

(...)

- Rålekker og nyoppusset leilighet

- "Alt" innvendig nytt i 2018

(...)

Leiligheten holder gjennomgående høy standard da den ble pusset opp i sin helhet denne sommeren. Da ble det blant annet tatt alt av overflater, nytt gulv, varmekabler i entré, oppgradert/nytt elektrisk anlegg, nytt kjøkken med integrerte hvitevarer og nytt bad. Leiligheten fremstår delikat og særdeles lekker, så her er det enkelt for selv den kresne å flytte rett inn.

(...)

Stue med delvis åpen kjøkkenløsning Videre kommer du inn i den romslige stuen med delvis åpen løsning mot kjøkkenet. Stuen er vinklet slik at selv med åpen løsning er kjøkkenet tilbaketrukket og dermed litt for seg selv.

I tilstandsrapporten fremgikk:

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite fronter.

(...)

Laminat fra 2018 og fliser i entre.

(...)

Stikkmålinger av planheten er gjort i stue uten resultater som er å forvente.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger svart "nei" på spørsmål om kjennskap til "om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 100 000 ved kjøpekontrakt datert 10.9.18, og overtatt av kjøper den 21.9.18.

Etter overtakelsen avdekket kjøper svikt i et større område av gulvet mellom stue og kjøkken. Det ble etter dette kjent at selger hadde fjernet deler av veggen mellom stue og kjøkken, og at det var svikt i gulvet i området hvor veggen tidligere sto. Opprinnelig var det kun en ordinær døråpning mellom stue og kjøkken, mens det etter veggen var fjernet var en åpning på 2 meter.

Kjøper skulle montere og sette inn nytt garderobeskap på et soverom. Det ble da avdekket skjevheter i gulvet. Kjøper reklamerte til selskapet 20.2.18.

Kjøper fikk vite at M. AS hadde vurdert byggets bæreevne på vegne av sameiet. Der kom det frem at kun 120 cm av den aktuelle veggen kunne fjernes. Kjøper reklamerte til selskapet 6.11.18.

Selskapet besvarte reklamasjonen i e-post datert 28.11.18:

Selger har opplyst for selskapet at de i sin eiertid ikke har vært kjent med at det er svikt i et større område i gulvet mellom stue og kjøkken. Hva gjelder at det er blitt fjernet 200 cm av veggen mellom stue og kjøkken, har selger vært av den oppfatning at det ikke var nødvendig å søke om å gjøre endringen. Selger informerer videre at de hverken har vært kjent med rapporten fra M. AS vedrørende (adresse), eller at M. AS skal ha vært på befaring i (adresse) i forbindelse med oppdaget konstruksjonssvikt. De opplyser at de ikke hadde fjernet den aktuelle veggen dersom de hadde visst at det ville ført til svikt i byggets konstruksjon og bæreevne.

Kjøper tok kontakt med styret i sameiet. Styreleder svarte kjøperne i e-post datert 10.2.19:

Rapporten som ble utarbeidet av M. AS i mai i fjor, baserte seg først og fremst på beregninger i en leilighet i toppetg. Den ble lagt ut i Beboerportalen. Nå husker jeg i farten ikke når dere kjøpte, men etter sommerferien hadde vi ny befaring med statiker i fire andre leiligheter. Resultatet ble en rapport fra styret til alle beboere i september i fjor, med retningslinjer for hva som måtte gjøres om veggen var fjernet.

Selgerne av din leilighet har fjernet veggen på eget ansvar. Det hjelper ikke at de har snakket med meg underveis, jeg sa hele tiden at styret ikke kunne gi noen føringer før vi fikk rapporten. Dermed sa de at om de måtte, ville veggen settes opp igjen for deres regning.

Beboere som ikke følger styrets anbefalinger, må selv innhente statikerberegninger for egen bolig. Det henger også sammen med hva som er gjort i etasjene over. Belastningen forplanter seg nedover vertikalt om veggene over er fjernet.

Om du er usikker på om dere vil få nedbøyning av taket pga fjernet vegg, bør du snakke med selgerne. Styret har aldri mottatt en skriftlig søknad om fjerning av vegg.

Kjøper engasjerte takstmann S. som utarbeidet rapport datert 1.3.19:

Ved befaringen registreres det nedbøyninger/skjevheter i etasjeskillet. Nedbøyningen synes å være jevn i hele dekket og erfaringsmessig ikke mer enn normalt for disse blokkene. Ved gjennomgang av rapport fra O. AS fremkommer det av denne at den omhandler bærevegger og takkonstruksjonen i øverste etasje. Der er takbjelkene lagret opp på innvendige bærevegger. I rapportens forslag til løsning av problemet foreslås eksempelvis etablering av drager og søyler, da under forutsetning at det etableres tilleggsbæring i underliggende etasjer. Alternativt å opprinnelig vegg gjenoppføres. Det er ikke kjent for undertegnede hvilken løsning som er valgt, men det antas at opprinnelig vegg er gjenoppført. Utvidelse av åpning kan således ha svekket konstruksjonene. Dog anses ikke denne utvidelsen å medføre endringer av statikken nevneverdig sett ut fra M. AS rapport vedrørende betongdekke, der det ikke er kalkulert med bærende vegger i 2. etasje.

(...)

Dekket er konstruert som frittstående i utgangspunktet. Dog kan innvendige lettvegger ha en sekundær bæreeffekt og avstivende virkning på dekket. Allikevel vil en relativt beskjeden utvidelse av åpningen som er tilfelle her, i svært liten grad innvirke negativt. Det er trolig ikke påkrevd med tiltak. Dog anses forholdet som svikt mot referanseivå.

Kostnadene for utvidelse av vegg mellom stue og kjøkken er i henhold til mottatt pristilbud, kr 7 500 inkl. mva. I tillegg beregnes malerarbeider til kr 2 500. Totalt kr 10 000 inkl. mva.

(...)

Ved befaringen registreres merkbar svikt i laminatgulv, spesielt mellom stue og kjøkken. På det ene soverommet er det betydelig hellingsavvik om blant annet medfører problemer ved innredning og møblering. Dette skyldes manglende avretting av undergulv før legging av laminat. Laminatleverandør har toleranseregler for underlaget. De avvik som her er registrert ligger langt over leverandørers normale anbefaling og kan således anses ikke å være lagt fagmessig.

Videre registreres skjevheter i himling og vegger som er ute av lodd. Det er ingen standard for hvor store skjevheter man kan forvente i et eldre bygg. Dog kunne skjevhetene vært rettet ved oppussing, men dette er et valg man må ta. Skjevhetene er synlige og dels merkbare.

Konklusjon

Svikten og skjevhetene i gulvene er mer enn hva som bør kunne forvente av et nytt gulv. Gulvet er ikke lagt fagmessig. For å utbedre dette anses det påkrevd å rive og fornye gulvoverflatene i stue/kjøkken samt soverom. Kjøper har innhentet pristilbud for omlegging av gulv på kr 42 000 inkl. mva. Dette er kun for legging og avretting. Rivning og bortkjøring ansettes til kr 8 000 inkl. mva. Totalt kr 50 000.

(...)

Det registreres sprekker i terskler og noe glipper i listverk her og der. Videre er det en del skjevheter i skapfronter på innredninger og den ene av dusjveggene er ikke festet forsvarlig til vegg, slik at den har løsnet. Det registreres også flere løse dekklokk og en del malingsflick. Det meste av dette er synlige skader og feil. Forholdene bør utbedres og anses å skyldes ufagmessig utførelse. Kostnadene for utbedring ansettes til omkring kr 12 000 inkl. mva.

Selskapet opplyste følgende om selgers forklaring i e-post datert 18.3.19:

Hva gjelder e-posten fra styreleder har selger forklart at de hadde dialog med henne gjennom hele byggeperioden.

De synes det er merkelig at hun ikke på noe tidspunkt nevnte at de var pliktige til å sende skriftlig søknad vedrørende arbeidet med veggen. Selger gjentar at de aldri mottok den nevnte rapporten fra M. AS, og at styreleder indikerte at veggen, slik selger hadde ordnet den, virket å være ok med hensyn til den informasjonen styret hadde på det tidspunktet.

Selger forklarte at de ikke var kjent med skjevt gulv, da det nye gulvet ble lagt over det gamle.

Kjøper innhentet pristilbud på kr 140 750 fra T. Bygg. Det ble også innhentet pristilbud fra C. for lagring på hhv. kr 3 645 og kr 2 779.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at selger hadde fått beskjed fra styret om at veggen ikke måtte rives uten søknad, og at gulvet ble lagt ufagmessig. Boligen hadde uansett en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har krevd prisavslag på til sammen kr 152 160, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, hvorav kr 11 410 for kostnader til taksering. Kjøper har i tillegg krevd erstatning, jf. avhl. § 4-14, for utgifter til leiebolig under utbedringen på kr 29 085 og lagring av møbler i samme periode på kr 32 730, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Hverken selger eller takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Dersom selger hadde kjent til at det måtte søkes om å fjerne deler av veggen, ville dette ha blitt gjort. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det var ikke dokumentert at den delen av veggen som var fjernet hadde medført svikt i hverken byggets konstruksjon eller bæreevne.

Sekretariatets konklusjon:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at opplysningsplikten var misligholdt, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger om svikt i gulv og bærende konstruksjoner, oppfatter nemnda at det anføres at selger har unnlatt å opplyse om at det ikke var anledning til å fjerne veggen mellom kjøkken og stue uten å søke borettslagets styre om tillatelse til dette. I tillegg oppfattes anført at selger hadde kunnskap om en rapport fra firma M. om byggets bæreevne, som borettslaget hadde fått utarbeidet. Det er i stor grad vist til styreleders uttalelser om at selgerne ble orientert om dette.

Nemnda viser til at selgerne har opplyst at de i sin eiertid ikke har vært kjent med at det er svikt i et større område i gulvet mellom stue og kjøkken. Hva gjelder at det er blitt fjernet 200 cm av veggen mellom stue og kjøkken, var selgerne av den oppfatning at det ikke var nødvendig å søke om å gjøre endringen. Selgerne bestrider videre kjennskap til undersøkelsene og rapporten fra firma M.

Nemdas saksbehandling er skriftlig og kan vanskelig gå inn i en konkret vurdering av hva styreleder skal ha formidlet om det aktuelle tiltakets lovlighet og søknadsplikt. Erklæringer utarbeidet i ettertid om hva som ble sagt og gjort må, som sekretariatet også er inne på, vektlegges mindre i

en slik bevisvurdering. Nemnda finner heller ikke dokumentert at selgerne var kjent med firma M.s rapport om byggets bæreevne. Slik denne saken ligger an, kan det derfor ikke sies å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger i strid med avhl. § 3-7.

For så vidt gjelder avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger, oppfatter nemnda at det anføres at manglene som er avdekket ikke er i tråd med opplysningene om en *"rålekker og nyoppusset"* leilighet. Når boligen opplyses å være totalrenovert er det ikke rom for slik svikt og skjevhet i gulv som her er avdekket.

Nemnda kan etter en konkret vurdering ikke se at det foreligger en mangel grunnet uriktige opplysninger. Når det gjelder den anførte svikten i de bærende konstruksjonene, er nemnda i tvil om hvor stort problem dette egentlig er. Nemnda viser her bl.a. til rapport fra takstmann S. av 1.3.19 der følgende legges til grunn under konklusjon:

Dekket er konstruert som frittstående i utgangspunktet. Dog kan innvendige lettvegger ha en sekundær bæreeffekt og avstivende virkning på dekket. Allikevel vil en relativt beskjeden utvidelse av åpningen som er tilfelle her, i svært liten grad innvirke negativt. Det er trolig ikke påkrevd med tiltak. Dog anses forholdet som svikt mot referanseivå.

Ut fra det samlede opplysningsbildet finner nemnda således ikke grunnlag for å si at det ble gitt uriktige opplysninger om gulvets beskaffenhet. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-8.

Nemnda ser det videre slik at anførselen om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum vanskelig kan føre frem. De samlede utbedringskostnadene er så lave at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret neppe kan anses oppfylt. Det ble videre gitt risikoopplysninger om gulvets beskaffenhet, og det kvalitative elementet kan heller ikke anses oppfylt. *"Misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt, jf. Rt. 2010 s. 103. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).