

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-836

18.11.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

Underdimensjonert etasjeskille? – uenighet mellom fagkyndige – skader oppstått etter risikoens overgang? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En andel av en tomannsbolig i Bergen oppført i 2001 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 5.6.15. Etasjeskillet ble ved salget gitt TG 1, og badet i loftetasjen ble gitt TG 2. Noen år etter overtakelsen installerte kjøper et boblebad på badet i loftsetasjen, og avdekket da en langsgående sprekke som gikk fra yttervegg til skillevegg mot soverommet. Kjøper engasjerte en takstmann, som fastslo at etasjeskillet var underdimensjonert, og ikke tålte vekten av boblebadet. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kravet, og viste til at takstmann engasjert av selskapet uttalte at det var usikkert som etasjeskillet var i strid forskriftskravene på oppføringstidspunktet. Selskapet anførte videre at sprekken på badet hadde oppstått etter risikoovergangen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 384 742.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av underdimensjonert etasjeskille, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Tomannsboligen i Bergen ble oppført i 2001.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

(..) innbydende halvpart av tomannsbolig med god størrelse, ypperlig planløsning og meget gode kvaliteter (..).

Standard

Boligen inneholder følgende standard på innredning og overflater: (...)

Loftsetg:

(...) Baderom

Stort flislagt baderom med baderommøbel med god oppbevaringsplass. Plass til stellebord. Innredet med dusjvegger og WC. Varmekabler.

Byggemåte

(...) Etasjeskiller av bjelkelag

I boligsalgsrapporten ble det opplyst følgende om etasjeskillere (TG 1):

Etasjeskiller av bjelkelag.

Mindre skjevheter og knirk i gulv.

Levetider:

Etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker.

Reparasjon. Utskiftning av ødelagte deler

Intervaller (år)

Kort er lik 40, middels er lik 60, Lang er lik 80

Badet i loftsetasjen ble vurdert til TG 2, med følgende opplysninger:

Keramiske fliser på gulv/vegger. Varmekabler i gulv. Avtrekksventil. Inneholder: Wc, dusjhjørne, helstøpt servant med møblelement, speil og belysning.

Anmerkninger:

Fall er ikke 100 % tilfredsstillende.

Mindre svinnsprekk i fuge dusjsone.

Levetid:

Gulv: (...) Kort er lik 10, middels er lik 20, Lang er lik 30

Vegger: (...) Kort er lik 10, middels er lik 20, Lang er lik 30

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av "ja" på spørsmål om selger kjente til feil ved våtrommene, og opplyst om: "*Dårlig fall i bad 3. etg.*". Videre var det krysset av "ja" på spørsmål om selger kjente til at arbeid som krevde faglige kvalifikasjoner var utført av ufaglærte, og opplyst om: "*Forrige eier renoverte/bygget om kjøkkenet i 2011*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.4.15, og overtatt av kjøper 5.6.15.

Et par år etter at kjøper overtok boligen ønsket de å installere et boblebad på badet. Kort tid etter at boblebadet var installert, oppdaget kjøper en sprekk i gulvet fra ytterveggen til skilleveggen mot soverommet.

Kjøper reklamerte til selskapet den 4.12.17.

I forbindelse med reklamasjonen engasjerte kjøper takstmann M. for en vurdering av skadens årsak. I takstrapporten fremgikk bl.a. følgende vurdering:

Bad har en langsgående sprekk i gulv som går fra yttervegg til skillevegg mot soverom. Befaring av bad og underliggende rom ble vurdert og det tyder på svikt i bærende bjelkelag som ikke er dimensjonert for påstøp og badekar med bobler.

Vurdering er om det er utført ufagmessige arbeider i forbindelse med tilbygg i kjøkken og om bæring av konstruksjoner er ivaretatt. Dette er ikke noe man vet før bad er revet og konstruksjoner er avdekket.

Generelt

Gulv har feil og mangler som ikke lar seg utbedre lokalt. Dette medfører at hele bad må hugges ut og legges på ny. Når man må rive gulv ryker også membran i overganger og dette medfører at bad må rives i sin helhet.

Forbehold om at det må utbedres himling i kjøkken og at bærende konstruksjoner også her må forsterkes. Kostnader som påløper hvis kjøkken og himling må åpnes er ikke vurdert før man vet omfang. Mye tyder på at det er utført arbeid med bæring som ikke er beregnet for de vekter som påfører konstruksjon.

Takstmann M. vurderte de totale utbedringskostnadene for nytt bad til kr 275 000 inkl. mva.

Takstmann M. kom deretter på ny befaring den 4.12.18, da gulvet på badet ble revet. Fra takstmannens vurdering fremgikk følgende:

Ny befaring ble utført under riving av bad 04.12.2018 viser at konstruksjon oppbygging på gulv er med 48x193 mm bjelker i cc 600 mm, bjelker ligger med opplegg på yttervegg og går mot en lim-tre drager 90x200 mm. Opp på bjelker er det lagt 22 mm sponplater, 12,5mm gipsplater, varmekabler og påstøp med ca 5 cm og deretter membran tetting og fliser.

Spenn på bjelker fra yttervegg til drager er 3600 mm.

Dette er ikke fagmessig og ikke etter NS, viser til tekst lengre nede med spennvidder.

Selskapet på sin side innhentet skaderapport fra takstmann H., som oppga følgende om skadeårsaken:

Slik vi vurderer saken er det her usikkerhet rundt hvorvidt bjelkelaget er underdimensjonert eller ikke. (takstmann M.) legger til grunn dagens krav (spennvidde 3,15 m), og ikke krav fra byggeåret. Slik vi vurderer dette er dette en vurdering mot et uriktig referansepunkt, da det er strengere krav til spennvidder på bjelkelag i dag enn hva som var tilfellet i 2001 når boligen er opplyst bygget. Å definere fasthetsklassen på treverket kan være utfordrende, og så lenge dette ikke er utført, kan man ikke utelukke at bjelkelaget i badet var av kvaliteten C30. Dersom det var av kvaliteten C30 og med senteravstand c/c 600mm vil bjelkelaget kunne oppnå minimum stivhet med en lysåpning på 3600 mm.

Å fjerne bæreveggen under oppleggsiden på baderommet, og erstatte denne med en limtredrager, vil sannsynligvis kunne øke gulvets nedbøy da man på en bærevegg kan anta tilnærmet ingen nedbøy i bjelkeopplegget, mens man ved å benytte en limtredrager vil kunne få nedbøy først i limtredrageren (som etasjeskillet ligger ann på), og deretter nedbøy i gulvbjelkene. Slik undertegnede oppfatter saken er bæreveggen erstattet av limtredrager langs den ene veggen som grenser til dusjonen (der badekaret er plassert etterpå). Om bjelkelaget ligger ann på denne, eller om de ligger 90 grader i forhold til denne vites ikke da vi ikke har vært på befaring.

Etter vår oppfatning vurderes en betydelig økt nyttelast i badet, som følge av innsetting av hjørnebadekar å har medført til at gulvstøpen har sprukket. Det vurderes ikke å være påregnelig å kunne sette inn et hjørnebadekar i et våtrom med trebjelkelag dersom man ikke først kontrollerer bjelkelagets stivhet. At det er opplyst om svinnsprekk i dusjonen er informasjon som gjør at en slik kontroll er enda mer aktuell ved innsetting av badekar, da dette kan være indikasjon på svikt i bjelkelaget.

Det kan heller ikke utelukkes at bjelkelaget kan være underdimensjonert, men dette vil avhenge av fastheten i konstruksjonsverket i bjelkelaget, noe det er vanskelig å si noe sikkert om uten ytterligere undersøkelser. Dersom fastheten f.eks er C24 vil spennvidden være 10 cm for lang.

Når det gjelder skaden, så har vi oppfattet saken slik som at badet fikk nye sprekker i gulvet i tillegg til svinnsprekk som det er opplyst om i egenerklæringsskjemaet. Sprekker i gulv er indikasjoner på overbelastning, eller underdimensjonering, men vi kan ikke se at det er fremlagt dokumentasjon på at badet var utett.

Ifølge selskapet opplyste selger at de ikke hadde vært kjent med mangler ved bæringen. De hadde ikke hatt andre problemer med badet enn manglende fall, som det ble opplyst om i egenerklæringen og takstrapporten. Selger hadde heller ikke gjort arbeider på badet i sin eiertid. Til slutt påpekte selger at de ikke hadde hatt et stort boblebadekar på badet, men et enkelt dusjhjørne.

Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at det ikke var noen opplysninger ved salget som skulle tilsi at det var noe galt med husets bærende konstruksjon, og at utbedringskostnadene utgjorde 9,43 % av kjøpesummen. Kjøper anførte at det ved rapporten fra takstmann M. måtte anses godt dokumentert at etasjeskillet var underdimensjonert.

Kjøper krevde prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 348 742.

Selskapet avviste kravet, og anførte at det ikke forelå en rettslig mangel ved eiendommen. For det første var det ikke tilstrekkelig bevist at bjelkelaget var underdimensjonert til å bære badets konstruksjon på oppføringstidspunktet. Videre anførte selskapet at skaden hadde oppstått etter risikoens overgang, og at kjøper måtte bære ansvar og risiko for skaden, jf. avhl. § 3-1 andre ledd. Selskapet kunne heller ikke se at det forelå en vesentlig mangel da det var påregnelig at badet måtte skiftes ut. Kostnadene til etasjeskiller alene var ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at det forelå en konstruksjonsfeil ved etasjeskillet, og la til grunn at økt skadeomfang på badet ikke var upåregnelig ved økt belastning etter innsetting av badekar, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at etasjeskillet i boligen er underdimensjonert, og at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Hvorvidt boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering av bl.a. utbedringskostnadenes størrelse, boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold og opplysninger gitt ved salget.

Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, har kjøper opplyst at disse utgjør kr 348 726. Dette utgjør omkring 9,4 % av kjøpesummen, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er klart oppfylt. Takstmannen som er engasjert av selskapet har anført at enkelte av kostnadene ikke er nødvendige for å utbedre det anførte mangelfulle forholdet, men nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til dette da kostnadene uansett vil være så vidt høye at det kvantitative elementet er oppfylt.

Når det gjelder det kvalitative elementet, bemerker nemnda at boligen er oppført i 2001. I salgsdokumentene er etasjeskillet gitt tilstandsgrad 1 og det var ikke gitt noen risikopplysninger tilknyttet den aktuelle bygningsdelen. Det var følgelig ikke påregnelig ut fra informasjonen som var gitt ved kjøpet, at det var nødvendig å utbedre etasjeskillet. Baderommet, som er fra boligens oppføringsår, var gitt tilstandsgrad 2. Det var opplyst om utilfredsstillende fall og mindre svinnsprekk i dusjonen.

Sentralt i vurderingen av om det foreligger et kvalitativt avvik, er etter nemndas syn om etasjeskillet i boligen rent faktisk er underdimensjonert. Det er kjøper som har bevisbyrden for at så er tilfellet. Nemnda er enig med selskapet i at vurderingen av om etasjeskillet er underdimensjonert, må vurderes opp mot de krav som gjaldt i 2001 da boligen ble oppført. Takstmannen som er engasjert av kjøper har i sin vurdering tatt utgangspunkt i de gjeldende krav til bjelkelagstabell. Selskapets takstmann har påpekt at denne oppstiller strengere krav til bjelkelaget enn hva som var de gjeldende krav i 2001, og nemnda kan ikke se at kjøper har imøtegått dette. Selskapets takstmann har i sin rapport av 7.6.19 foretatt en grundig gjennomgang av de dagjeldende krav til bjelkelag og den faktiske utførelsen av bjelkelaget i boligen, og i lys av dette er det anført at det ikke er sannsynliggjort at bjelkelaget er underdimensjonert. Nemnda bemerker at den må vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter. Ut fra de foreliggende opplysningene kan nemnda ikke se at kjøper har sannsynliggjort at etasjeskillet er underdimensjonert ut fra de krav som gjaldt da boligen ble oppført.

Det er riktignok slik at det er en langsgående sprekke i baderomsgulvet. Nemnda finner det sannsynliggjort at denne oppsto etter at kjøper installerte et boblebadekar på badet. Dette gir en økt belastning på baderomsgulvet, og nemnda kan ikke slik saken er dokumentert se at det er sannsynliggjort at kjøper hadde en berettiget forventning om at bjelkelaget skulle tåle en slik belastning.

Som Høyesterett også påpekte i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 andre punktum at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne regne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold

regelen skal beskytte kjøper mot. Nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og har følgelig 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 Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).