

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-915

18.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

47 år gammel enebolig – skjevheter/setninger - avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bjørnafjorden kommune oppført i 1969 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper den 14.1.17. Ved salget ble det opplyst at boligen konstruksjonsmessig i stor grad var i sin opprinnelige utførelse fra byggeåret. Boligens bygningsdeler ble i tilstandsrapporten hovedsakelig vurdert til TG 2. I tilstandsrapporten var det bl.a. bemerkt at noe skjevheter på grunn av husets alder måtte påregnes. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over store skjevheter i boligen. Skjevhetene ble avdekket i forbindelse med oppussingsarbeider. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann, og at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til risikopplysninger i salgsoppgaven om at boligen bar preg av slitasje og elde. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav kr 260 660, i tillegg til sakkyndige kostnader og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av skjevheter/setninger i boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Bjørnafjorden kommune oppført i 1969.

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

Byggemåte

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av pusset betong og bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, saltak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein.

Standard

Hoveddelen holder normal standard og har en praktisk planløsning.

I tilstandsrapport fremgikk bl.a. følgende:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Av hovedpunkter for bygningens tilstand kan nevnes fukt i gulv og vegger mot grunn i kjeller, baderommene må påregnes pusset opp/renovert og at det må påregnes en del oppussing av overflater i sokkelleiligheten. De fleste vinduene i hovedetasjen er skiftet, kjøkkeninnredningen ble skiftet og vinterhagen ble bygget for ca. tre år siden, og de fleste overflater i hovedetasjen er pusset opp de senere år.

Boligens direkte fundamentering ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 2, og takstmannen bemerket:

Ingen svikt registrert utover normal slitasje og elde, med noe eldre sprekker og riss, ble registrert under befaringen.

Punktet "*Etasjeskillere*" ble vurdert til TG 2, og takstmannen bemerket:

Det er ikke registrert svikt utover normal elde og slitasje under befaringen. Noe skjevheter på grunn av husets alder må påregnes.

Overflater på innvendige gulv ble vurdert til TG 1/TG 2, og takstmannen bemerket:

Overflater på gulv i hovedetasjen er nyere og har alminnelig bruksslitasje, men stedvis enkelte merker og sår.

Overflater i underetasjen er eldre og slitt. Disse overflatene blir vurdert til TG 2.

Boligens øvrige bygningsdeler ble i tilstandsrapporten hovedsakelig vurdert til TG 2, noen til TG 3 (forhold knyttet til bad og fukt på vaskerom). Takstmannen foretok også et fradrag på kr 825 000 i boligens tekniske verdi som følge av alder, tilstandssvekkelser, etc.

Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til setningsskader/skjevheter på boligen, f. eks. riss/sprekker i mur/skjeve gulv eller lignende.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.12.16, og overtatt av kjøper den 14.1.17.

I forbindelse med oppussing av boligen, oppdaget kjøper at det var store skjevheter i boligen. Det var håndverkerne som gjorde kjøper oppmerksom på forholdet. Kjøper reklamerte til selskapet den 19.6.17.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma A. av 4.9.17 og fra Entreprenør S., som var engasjert for å utføre oppussingsarbeidene i boligen.

Takstfirma A. foretok målinger i boligen, og det ble funnet avvik utover toleransekrav i NS 3420-1. Det største avviket ble registrert i himling i stue der det var en høydeforskjell på 57 millimeter over en avstand på ca. 8 meter. Lokalt på måleavstand 2 meter ble det registrert et avvik på 29 millimeter. Fra rapportens vurderinger og konklusjon hitsettes:

4 – VURDERING

Vi har nå undersøkt gulv og himling i 1. etasje, samt himling i kjelleren. I tillegg har vi sett litt på selve kjellergulvet. Undersøkelsene viser at huset "heller" mot nord og mot øst. De undersøkte overflatene har helningsavvik, og mange av overflatene har helningsavvik over de tillatte grensene som fremgår av toleransenormen i NS 3420-1.

Undersøkelsene viser at dette ikke dreier seg om setningsskader. Det finnes ingen indikatorer på noen av overflatene som indikerer at dette er setningsskader.

Det er benyttet det samme referansenivået for gang og soverom som for stue i første etasje. Målingene viser at den nordre halvdel av huset er lavere med opptil 57 millimeter. Dersom dette hadde vært setningsskader hvor hele nordre halvdel av huset, og spesielt hjørnet mot nord – øst hadde "sunket" så mye, ville vi sett mange og tydelige indikatorer på setningsskader. (...)

Når vi studerer konstruksjonene og hvordan materialene er sammenføyet, blant annet hvordan sponplatene i stuen er montert litt på skrå, finner vi flere indikatorer som underbygger at huset er bygget skjevt. Forklaringen på at huset helningsavvik er at huset er bygget med helningsavvik. (...)

Når stuen har helningsavvik på hele 57 millimeter, er det mulig å bo i huset i over 15 år uten å legge merke til det? (...)

5 – KONKLUSJON

Huset har ingen indikatorer som tilsier at det er setningsskader.

Grunnen til at huset er skjevt / har helningsavvik, er mest sannsynlig at huset er bygget skjevt. Konstruksjonen som sådan underbygger at huset er bygget skjevt.

Utgangspunktet er dermed at huset ble bygget skjevt når det ble oppført i 1969.

Helningsavviket skulle etter min vurdering fremkommet i tilstandsrapporten som ble utarbeidet i forbindelse med salget. Helningsavviket er nettopp et av punktene rapporten er utarbeidet for å undersøke og opplyse om. Det som er noe problematisk her, er at den ene overflaten som er undersøkt ikke nødvendigvis er identisk med forholdene på befaringstidspunktet da tilstandsrapporten ble utarbeidet. Når det gjelder gulvene i 1. etasje, har minst noen av dem hatt en annen overflate da de ble undersøkt enn det som er der i dag. Forklaringen er at forsikringstaker holder på å pusse opp huset, og flere overflater er derfor endret.

Ingeniørfirma I. ble engasjert for å vurdere skader, samt vurdere risiko for fremtidige setninger. Det ble fremlagt rapport fra ingeniørfirma I. og setningsmålinger fra oppmålingsfirma A. utført i perioden mellom 1.11.18 og 4.4.20.

Ingeniørfirma I. var på befaring i etterkant av at kjøper hadde utført oppussingsarbeider, og det ble i rapporten påpekt at det derfor generelt var vanskelig å vurdere om det har vært skader fra eventuelle setninger. Det ble imidlertid observert en sprekke i yttervegg i kjellerbod, som ble vurdert som en setningssprekke, og at sprekken tyder på en bevegelse sørøstover.

Det ble etablert setningsmålere for å overvåke setningene over en lengre periode. Etter fem gjennomførte setningsmålinger konkluderte oppmålingsfirma A. med at målepunktene ikke har hatt noen reell bevegelse i måleperioden fra januar 2019 til mars 2020.

Kjøper har fremlagt en eldre verdi- og lånetakst utarbeidet av NITO i 1997, hvor det fremkom på rapportens siste side at det ble registrert "*en setningsskade i gulv i kjellerstue*". Rapporten lå sammen med en rekke andre dokumenter som kjøper fikk overlevert av selger ved overtakelsen. På side 2 i den samme rapporten var det krysset av "*nei*" for om det foreligger setningsskader i boligen.

Selskapet har innhentet selgers kommentar til det anførte forholdet. Selskapet opplyste at selger overtok eiendommen i 2001. Fra klagesvaret hitsettes:

Selger har aldri tenkt over spesielle skjevheter i boligen. De har heller aldri lagt merke til bevegelse i grunnen eller lignende. Selger har bodd i boligen og vært godt fornøyd med denne tross elde og slitasje med tiden.

Kjøper har utbedret skjevhetene i boligen, og kostnadene ble estimert til kr 260 660 i oversikt fra entreprenør S.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann som en følge av manglende opplysninger om skjevhetene i boligen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har videre anført at det uansett foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og vist til at både den kvantitative og kvalitative delen av vesentlighetsvurderingen var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 260 660, sakkyndige kostnader og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslovas regler. Selskapet viste bl.a. til at selger ikke hadde hatt kjennskap til setningsskader eller spesielle skjevheter i boligen, jf. avhl. § 3-7. Selskapet viste videre til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, og anførte at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet skjevheter og setninger i boligen.

Nemnda tar først stilling til om det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Selger har opplyst at de aldri har tenkt over spesielle skjevheter i boligen. Hva gjelder skjevheter så er dette en subjektiv vurdering som vil avhenge av den enkelte boligeiers opplevelse og hvordan boligen er møblert. Etter nemndspraksis skal det mye til for at dette anses som noe selger måtte kjenne til, jf. bl.a. FinKN 2016-358, FinKN 2016-507, FinKN 2016-518, FinKN 2016-507, FinKN 2016-518, FinKN 2018-062, FinKN 2018-877 og FinKN 2020-215.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller takstmann kjente eller måtte kjenne til skjevheter i boligen. Det bemerkes at kjøper hadde påbegynt rivnings- og oppussingsarbeider i boligen da kjøpers takstmann var på befaring og foretok målinger, og at overflatene trolig var annerledes ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det var for øvrig også kjøpers håndverkere som oppdaget skjevhetene i boligen i forbindelse med oppussingsarbeidene.

Sekretariatet kan heller ikke se at NITO-rapporten fra 1997 gir grunnlag for å konstatere at selger hadde kjennskap til skjevheter i boligen. I rapporten er det krysset "Nei" på spørsmål om det foreligger tegn til setningsskader i boligen, men samtidig er det i vedlegg til rapporten registrert "en setningsskade i gulv i kjellerstue". Det bemerkes at dette var en rapport som ble utarbeidet før selgers eiertid (selger overtok eiendommen i 2001), og det kan ikke forventes at kjøper hadde detaljert kunnskap om denne. I tillegg inneholder rapporten motstridende opplysninger om setninger. Sekretariatet bemerker at det ifølge kjøpers takstmann heller ikke er påvist skader som følge av bevegelse eller setninger i grunn. Sekretariatet kan uansett vanskelig se at opplysningen i rapporten innebærer at selger måtte ha kjennskap til skjevheter i boligen.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse både hva gjelder selger og takstmannens forhold. Nemnda bemerker at den forstår det slik at kjøper fikk NITO-rapporten fra selger, og slik sett må selger forutsettes å ha kjennskap til innholdet i rapporten. Dette kan likevel ikke tillegges avgjørende betydning i mangelsvurderingen slik denne saken ligger an. Nemnda bemerker – som også påpekt av sekretariatet – at NITO-rapporten inneholdt motstridende opplysninger om setninger. Videre kan ikke nemnda se at det slik saken er forelagt nemnda, er sannsynliggjort at det er setningsskader på boligen. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, så legger nemnda til grunn at dette er oppfylt. Kjøper har anført at utbedringskostnadene beløper seg til kr 260 660, noe som utgjør 7,9 % av kjøpesummen.

Sekretariatet fremholdt følgende om det kvalitative elementet:

Hva gjelder det kvalitative avviket så er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. I tidligere nemndsavgjørelse FinKN 2017-681 fremgår at ved krav om skjevheter i gulv skal det blant annet ses hen til "størrelsen og omfanget på avviket, hvorvidt forholdet medfører bruksmessige ulemper, samt boligens alder og omtale i salgsprospektet". Se også nemndas betraktninger i FinKN 2018-062.

Boligen er oppført i 1969, og var 47 år gammel på kjøpstidspunktet. Det var ikke gitt positive opplysninger om vesentlige oppgraderinger, og bygningen var konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår. Boligens bygningsdeler er i tilstandsrapporten gjennomgående gitt tilstandsgrad (TG) 2, som ifølge rapportens forutsetninger innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Det fremgår av tilstandsrapporten at det på befaringen ble registrert "noe eldre sprekker og riss". Videre var det bemerkt at

"noe skjevheter på grunn av husets alder må påregnes". På bakgrunn av de opplysningene som forelå på kjøpstidspunktet, måtte kjøper således være forberedt på vedlikehold som følge av alder og tilstand på boligen.

Det fremgår av kjøpers takstrapport fra takstfirma A. at det foreligger skjevheter utover toleransekrav i NS 3420-1, og at nordre halvdel av huset er lavere med opptil 57 millimeter. Takstfirma A. er imidlertid tydelig på at skjevhetene ikke skyldes setningsskader, men at huset opprinnelig er bygget skjevt. Det er uklart for sekretariatet hvorvidt skjevhetene har medført bruksmessige ulemper.

I ettertid har det også vært gjennomført setningsmålinger i boligen over en lengre periode, og hvor det ble konkludert med at målepunktene ikke har hatt noen reell bevegelse i måleperioden. Det er således ikke tale om pågående setninger. Dette trekker i retning av at avviket ikke kan anses vesentlig. Sekretariatet har på denne bakgrunn, også sett hen til boligens alder og risikoopplysninger som ble gitt ved salget, kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetskravet ikke er oppfylt i dette tilfellet.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Det skal etter avhl. § 3-9 andre punktum foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Høyesterett påpekte i Rt. 2010 s. 103 at det følger 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. Etter en samlet vurdering av opplysningene, har nemnda kommet til at noe slikt åpenbart misforhold ikke foreligger i denne saken. Det er derfor ikke grunnlag for 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 Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).