

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-96

12.2.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – lekkasje fra balkong – skjevheter – konstruksjonsfeil ved tak – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En bolig i Skien oppført i 2007 ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. og overtatt kjøper den 30.9.16. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet opplyst at "*terrassen ble omgjort/reparasjon første halvår etter innflytting*", og i boligsalgsrapporten hadde takstmann gitt gulvene TG 2 som en følge av skjevheter som ble målt. I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen i 2018 ble det påvist av takstmann som var rekvirert i salgsprosessen at gulvet var skjevere enn hva som ble opplyst da kjøper kjøpte boligen, og at det var lekkasje fra balkong. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om lekkasje fra balkong og gitt uriktige opplysninger om skjeve gulv, i tillegg til at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav og viste bl.a. til opplysningene gitt ved salget, og at selger ikke hadde opplevd lekkasje fra balkongen etter utbedringen, i tillegg til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 273 539, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje fra balkong, skjevheter og konstruksjonsfeil ved tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Skien oppført i 2007.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var i byggeteknisk meget god stand.

I boligsalgsrapporten som ble utformet i forbindelse med salget fremgikk følgende:

Overflater gulv

Vurdering og begrunnelse

- Loftstue – 2. etasje: Målt avvik på gulv er ca 20 mm.

Tiltak

- Loftstue – 2. etasje: Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand

TG 2

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøying, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket.

Etasjeskillere og gulv på grunn

1. etasje: Største målte avvik er 10 mm på gulv.

2. etasje: Største målte avvik er 15 mm på gulv i loftstue/kontor.

Vurdering og begrunnelse

- 2. etasje: Årsak er trolig kombinasjon med opplegg på bærende vegger i trevirke og mur.

TG 2

Tiltak

- 2. etasje: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

Boligen har etabler impregnert platting på grunn. Bjelker og gulvbord i impregnert trevirke.

Vurdering og begrunnelse

Ingen unormale avvik eller mangler ble registrert. Ukjent hvordan platting er fundamentert på grunn.

YTERTAK

Plassbygget pulttak tekket med glasert teglstein

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Glasert teglstein. Undertak i rupanel og pappmembran.

TG 1

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2006. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til *"om det er/har vært f.eks sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til *"om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"* og bemerket:

Terrassen ble omgjort / rep første halvår etter innflytting.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.8.16, og overtatt av kjøper den 30.9.16.

I forbindelse med kjøpers videresalg av boligen i 2018 ble det påvist av takstmann som var rekvirert i salgsprosessen at gulvet var skjevere enn hva som ble opplyst da kjøper kjøpte boligen. Takstmannen oppdaget også ved befaring at det var lekkasje fra balkong.

I skaderapport utformet av takstmann E. fremgikk:

(..) kjøpte hus i 2016 og har ikke hatt vannintregning i bygging før nå. Oppdager at det er noen knuste stein i gradrenne som jeg informerer (kjøper) om. (Kjøper) informerer meg om at det er byttet terrassebord på balkongen etter at de overtok enebolig i 2016. Dette ble gjort av (kjøper) selv.

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Under rivearbeidene ser vi at løsning med terrassen over inngangspart ikke er en bra løsning. Varme fra innvendig gang har ført til at blikklater har kondensert, og vann har drypt ned i konstruksjonen. Det utvendige blikket på terrassen har også utbedringspotensialer da det er usikkert hvor tett dette er inn i fasaden når det tillater at jeg kan kjøre en tommerstokk 3 cm inn over blikket.

Takstmann E. oppga videre i e-post:

Vedlagt ligger to identiske bilder som viser til at platen her er åpnet ved en tidligere anledning. Platen som vist på bildet er splittet midt på bjelke i taket som indikerer at dette har vært åpnet her trolig ved en annen skade som har vært i himlingen. Skjøten i platen er heller ikke teipet etter det forrige arbeidet som har blitt gjort her. Mye tyder på at det kan ha vært en tilsvarende lekkasje ved en tidligere anledning. Som følge av skade og tidligere arbeider var også isolasjonen i himlingen svekket etter forrige skade.

I skaderapport fra takstmann H. fremgikk:

Konstruksjon og innvendige forhold

Vannlekasje fra balkong.

Eiere har fått vannlekkasje ved inngangsdør fra balkong i 2 etasje. Himlinger/ vegg er åpnet opp ved inngangsdør og balkonggulv er åpnet opp. Det ble avdekket byggefeil og dårlig håndverk med blikk/fuktsikring på balkong som har forårsaket lekkasje. Balkong må rives fra overside og arbeid med beslag/fuktsikring på terrasse må gjøres om. Innvendige opptørking og reparasjoner.

Skjevheter i stuegulv

Skjevheter i stuegulv på 38 mm ble målt med laser og ble oppdaget ved ny tilstandsrapport. Boligen er bygd på fjell og sprengstein med støpt plate på mark. Skjevheter i gulv antas å være fra bygget ble satt opp, støpt skjevt. Det bemerkes at dette er et murt bygg og at en setning i grunn/støpt plate på 38 mm hadde medført sprekker i murvegg. Det er ikke setnings sprekker i murte vegger.

18 Overflateavvik

I henhold til NS 3420-1 skal ferdig golv ved overlevering oppfylle angitt krav til toleranseklasse som vist i tabell 18. Toleranseklasse PB (normalklasse for planhetsavvik) og RB (normalklasse for retningsavvik) brukes ofte ved kontraktsinngåelse, men flere parkettleverandører anbefaler toleranseklasse PA og RA.

Toleranseklasse PA og RA bør brukes ved liming til undergolvet. Ved valg av toleranseklasse må man ta hensyn til hva som er mulig å oppnå på det aktuelle underlaget uten behov for ekstra oppretting.

Ved legging av parkett på golv i eldre bygninger kan man oppgi overflateavviket som tilsvarende overflateavviket på det eksisterende underlaget. Det medfører at man aksepterer de samme overflateavvikene som allerede fins på det eksisterende underlaget. Imidlertid bør planhetsavvik ikke være større enn normalkravet (PB), for å unngå problemer som svipt, knirk eller åpninger i skjøter.

Utbedringer av fukt på pannebord og gesims.

Fukt på pannebord og i gesimser pga for kort undertak. Lett undertak er ikke montert langt nok ut over pannebord og kondens som renner på undertak renner ikke ned i takrenne, men mot pannebord og ned i gesimsskasse. Det blir fukt og fuktskjolder i treverk. Undertak må forlenges slik at kondensvann på undertak renner til takrenne.

Det ble fremlagt pristilbud på til sammen kr 347 789 inkl. mva., hvorav kostnader til balkong inkl. følgeskader utgjorde kr 191 250, kostnader til gulv kr 90 000, og kostnader til tak utgjorde kr 55 000. Følgeskader på kr 71 250 ble dekket av kjøpers bygningsforsikring.

Kjøper har i hovedsak anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om lekkasje fra balkong til underliggende gang. Hva gjelder selgers svar på spørsmålet i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til utettheter i terrasse, ble kjøper opplyst på visning at dette gjaldt den store terrassen på bakkenivå og ikke balkongen det nå var reklamert over. Kjøper har videre anført at det ble gitt uriktige opplysninger om skjeve gulv, jf. avhl. § 3-8. Ved salget ble det opplyst om skjevheter på 10 mm og 20 mm i loftstue, mens det ved videresalget ble målt skjevheter på 38 mm. Kjøper anførte i tillegg at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og har i hovedsak vist til at boligen var oppført i 2007, og forholdene fremsto som upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, fratrukket utbetaling fra kjøpers bygningsforsikring, på til sammen kr 265 825, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at selger ikke har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt lekkasje fra balkong hadde selger opplyst om kjennskap til tidligere lekkasje i egenerklæringsskjemaet. Selger har opplyst at terrassen ble omgjort/reparert første halvår etter innflytting. Selger har forklart at lekkasjen ble utbedret av snekkeren som oppførte huset og at forholdet ble utbedret av faglært. Selger hadde ikke opplevd lekkasje fra balkongen etter denne utbedringen. Selskapet anførte videre at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til opplysningene som ble gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kom til at det ikke forelå tilstrekkelige holdepunkter for at selger hadde gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet videre til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmål om tilbakeholdte opplysninger etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder feilkonstruksjonen ved taket, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for noen opplysningssvikt fra selger.

Med hensyn til avhl. § 3-7 og lekkasjen, mener nemnda opplysningene i egenerklæringsskjemaet er dekkende for hva selger må antas å hatt kunnskap om. Det er ikke holdepunkter for at selger har holdt tilbake informasjon om at utbedringen var mangelfull, og som sekretariatet også har pekt på, kan nemnda vanskelig gå inn i en vurdering av hva som ble sagt mellom partene på visning. Det vises dessuten til at kjøper først oppdaget lekkasjen 2,5 år etter overtakelse, noe som understøtter at selger ikke hadde kunnskap om forholdet. Det anses derfor heller ikke foreligge en mangel etter avhl. § 3-7 for dette forholdet.

Når det gjelder skjevhetene i gulvet og forholdet til avhl. § 3-8, slutter nemnda seg til sekretariatets uttalelse om at det ble tatt tilstrekkelig forbehold i boligsalgsrapporten til at det samlet sett ikke kan ses å foreligge uriktige opplysninger – herunder takstmannsansvar. Under enhver omstendighet har nemnda kommet til at innvirkningsvilkåret i bestemmelsen ikke kan anses oppfylt. Det vises i denne sammenheng til at det allerede var målt og opplyst om visse skjevheter i alle tre etasjer i boligen, at skjevhetene til en viss grad må ha vært synlige, og til at kjøper selv tilsynelatende ikke ble klar over forholdet før lasermåling var foretatt. Opplysning om større skjevheter enn det som stikkprøvene viste kan derfor ikke ses å ha virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Det blir deretter spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke kan anses oppfylt, og bl.a. vist til følgende:

Hva gjelder skjeve gulv er det imidlertid gitt flere risikoopplysninger med direkte tilknytning til de avdekkede feilene som kvalitativt sett tilsier at utbedring er påregnelig og langt på vei forventbart. Det er sekretariatets vurdering at det kvalitative vilkåret ikke er oppfylt.

Selger har videre opplyst i egenerklæringsskjemaet om utettheter tilknyttet terrassen, og at dette er omgjort/repert. Videre går det frem av boligsalgsrapporten at takstmannen har gitt gulvene TG 2 som følge av de skjevhetene som er målt, og takstmannen bemerket at "Årsak er trolig kombinasjon med opplegg på bærende vegger i trevirke og mur". Sett hen til opplysningene som forelå på salgstidspunktet om skjevheter måtte kjøper etter vårt syn ha vært innforstått med at avviket kunne øke, uavhengig av om årsaken har vist seg å være en annen i ettertid. Det må her tas utgangspunkt i hvilke opplysninger som ble formidlet ved salget.

Forhold som kjøper har blitt opplyst om ved salget, kan vanskelig sies å være upåregnelige avvik. Dette gjelder selv om en mangel senere viser seg å være av et større omfang enn først forventet. Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere uttalt i sak FinKN-2013-463:

"En kjøper vil langt på vei overta risikoen for forhold som står i sammenheng med en negativ salgsopplysning, slik at forholdet ikke kan gjøres gjeldende som mangel (...)."

Hva gjelder feilkonstruksjon av taket er vi enige med kjøper om at dette forholdet ikke isolert sett var påregnelig, sett hen til boligens alder og de opplysninger som forelå ved salget. Det er videre et moment at

årsaken skyldes konstruksjonsfeil ved oppføringen, og ikke har sammenheng med elde og slitasje. Dette forholdet er imidlertid i seg selv ikke tilstrekkelig til å utgjøre et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. For så vidt gjelder kjøpers anførsel om at lekkasjen ikke har blitt vurdert nærmere av sekretariatet i vurderingen under § 3-9 andre punktum, viser nemnda til at utbedringskostnadene for dette forholdet utgjør kr 191 250. Selv om kostnadene knyttet til de skjeve gulvene og feilen ved undertaket også skal inkluderes i vurderingen, mener nemnda disse to forholdene må tillegges relativt liten vekt ut fra de gitte risikoopplysninger, boligens alder, mv. Det dominerende forholdet under det kvalitative elementet er dermed lekkasjen, men nemnda har kommet til at forholdet ikke er så alvorlig at man er over vesentlighetsterskelen. Dette gjelder altså selv om de øvrige forhold også tas i betraktning. Samlet finner nemnda derfor at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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

