

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1136

30.11.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Tak – skjevheter og svikt i bærende konstruksjoner – takstansvar? – sikkerhetsmessig betydning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Sarpsborg kommune fra 1985 ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.9.18. I forbindelse med omlegging av taket sommeren 2020 ble det avdekket feil ved takverket, herunder skjevheter og svikt i bærende konstruksjoner. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke kjente til forholdet, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 000 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter i bl.a. bærende konstruksjoner, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1985.

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

Huset fremstår som relativt godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid boligen siden byggeåret. Selger hadde svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende*".

Fra tilstandsrapportens konklusjon hitsettes:

Loftet er ikke innredet. Det er kun lagt sponplater på gulvet, og det er adkomst via luke med nedfellbar trapp. Det opplyses at det vekslet ut i bjelkelaget for eventuell fremtidig montering av trapp til loftet.

Det er foretatt noen oppgraderinger over tid, hovedsakelig innvendig. Blant annet har deler av innvendige overflater blitt pusset opp og modernisert, og i 2008 ble det skiftet kjøkkeninnredning. Huset fremstår som relativt godt vedlikeholdt, og har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder. På bakgrunn av bygningens alder må man kunne forvente å avdekke avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuelle arbeider med de ulike konstruksjonene. Det må også kunne forventes behov for normalt periodisk vedlikehold og oppgraderinger, med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder, og forventede normale levetid.

Hva gjaldt taket ble det opplyst om følgende:

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Yttertaket er oppført som en sperrekonstruksjon med langsgående bukker og hanebjelke.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og tilstand. TG 1

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med betongtakstein.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Taktekket er fra byggetiden, og har normal slitasje med hensyn til alder. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder, tilstand og forventet normal levetid. TG 2

Gulvsystemer

Beskrivelse: Mellom etasjene er det tradisjonelle trebjelkelag isolert med mineralull.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder. TG 1

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 000 000 ved kjøpekontrakt datert 14.9.18. Overtakelsen var avtalt til den 1.11.18.

Ifølge kjøper, ble det etter overtakelsen avdekket flere mindre skjevheter i bl.a. vegger og i himling. I forbindelse med omlegging av taket sommeren 2020 ble det avdekket feil ved takverket og det ble fremsatt reklamasjon til selger og selskapet.

Kjøper kontaktet takstingeniør W. og det ble utarbeidet en skadetakst. Fra rapporten hitsettes:

Nåværende hjemmelshaver overtok eiendommen i 2018. For kort tid siden tok han inspeksjon på loftet og oppdaget vann på gulvet særlig rundt pipestokken, men også lokalt andre mindre områder. Han undersøkte nærmere fra utsiden og fant at pipebeslag var "løftet" fra hovedtaket slik at det ble en glippe hvor vann trenger inn ved nedbør.

Han tok til å starte arbeidet med å skifte undertak og taksten. Han erstattet sutak med rupanel på den ene siden (pipesiden) Under det arbeidet avdekket han store nedbøyninger i takverket-/overgurt. Han måtte utlikne det med ditto oppretting. Under vår befaring ble følgende avdekket:

Utvendig ved inngangssiden godt synlig tegn til utglidning langs yttervegg synlig langs forkantbordet.

På loftet så vi at overgurten var avsluttet butt i butt mot mønet uten annen forankring enn stikkspiker. Ca 30 cm under mønet var det "hanebjelke" forankret med stikkspikring på hver side av overgurten.

Overgurten var avsluttet med garping på toppsvill mellom trebjelkelaget mot hovedplan. Ca hver annen overgurt har ekstra forankring. Vi tror bestemt denne forankring ble satt på samtidig med takverket. I ettertid er det imidlertid gjort tiltak ved å bygge opp knevegg på to sider i hele lengeretningen. Slik den er konstruert har den neppe særlig effekt på takverkets svakheter. Tydelig nedbøyning som vi mener er knyttet til generelt svakt takverk sammen med svak forankring og ikke fagmessig godt håndverk. Utelukker ikke at taket "knelte" av tyngden fra snø når huset var nytt. Følgeskader er yttervegger ute av lodd med inntil 40 mm. Det ble også målt planavvik.

Hjemmelshaver opplyste at han etter samtale med selger nå i ettertid er blitt fortalt at denne var klar over skjevhetene, men ikke hadde brydd seg om å gjøre noe med det eller opplyse om det før salget, da han ikke var bekymret for forholdet.

Forsøke å utbedre dette i dag anser vi som uforholdsmessig kostbart i forhold til gevinsten for tiltaket. Iflg. byggmestere vi har snakket med vil bare ombygging av takverket ha en kostnad på ca kr 400 000 eks mva. Så kommer oppretting av yttervegger, eventuelt innvendig oppretting som langt på vei vil koste det samme. Vi vurderer det derfor mer naturlig å se på hvilke verdier eiendommen ville bli solgt for om alle ulempene var blitt opplyst før et salg. Gitt opplysninger om yttervegger ute av lodd inntil ca. 40 mm fra bunn til topp, et takverk som "kneler", et bjelkelag som ikke er rett, ville nok ha ført til en salgsverdi som anslagsvis ligger 25 % lavere enn det huset ble kjøpt for, kr 4 000 000 = kr 1 000 000.

Selskapet innhentet en rapport fra Multiconsult, hvor det bl.a. fremgikk:

Vurdering

Det er tydelig at takkonstruksjonen har satt seg, noe som har resultert i at ytterveggene er skjøvet utover i toppen. Skjevhetene er i den vestlige delen av huset, i stue-området. I den østlige delen av huset ser vi lite eller ingen skjevheter i langveggene, noe som må ha sammenheng med at det er tettere med tverrvegger her, som holder ytterveggen på plass. Vi måler også noen skjevheter på gavlveggene, men dette har ingenting med takkonstruksjonen å gjøre. Dette skyldes trolig dårlig avstiving av gavlveggen under oppføring av huset, som gjør at gavlveggen krummer noe. Dette er ikke så uvanlig å finne på enkelte hus.

Vi ser ingen feil med takkonstruksjonen i seg selv. Taksperrere er forbundet med bjelkelagsbjelkene på loftet, over ytterveggene, og det kreves en god forbindelse mellom disse. Det er bjelkelaget, som får store strekk-krefter fra taksperrere, som skal holde ytterveggene på plass og skal hindre at ytterveggene presses utover. Forbindelsen mellom taksperre og bjelkelagsbjelke, over ytterveggene, synes i utgangspunktet å være god, og vi ser ingen forskyvning her, men noe må ha sviktet.

Vi mistenker at bjelkelagsbjelkene, som er skjøtet pga. de lange spennviddene, ikke har vært tilstrekkelig bundet sammen. Bjelkelagsbjelkene må være skjøtet over bærende korridorvegg eller utvekslingsbjelken over stuen i 1. etasje. Som nevnt får bjelkelagsbjelkene store strekk-krefter fra taksperrere, som forsøker å presse ytterveggene utover. Denne forbindelsen kan ha sviktet under oppføringen av huset, eller under den første snørike vinteren. Vi vet ikke om denne forbindelsen ble forsterket da det skjedde, men i dag er det uansett sponplategulvet på loftet som forbinder bjelkelaget.

Den forskyvningen vi ser i dag har trolig vært der siden oppføringstidspunktet eller kort tid etter. Forskyvningen har sannsynligvis ikke økt i omfang siden den gang. Det er ingen grunn til å tro at takkonstruksjonen skal bryte sammen, eller at forskyvningene skal øke nå etter 35 år. At en konstruksjon har stått i mange år, er også til en viss grad en dokumentasjon på at bæreevnen er ivarettatt.

Vi ser ingen grunn til å gjøre noe med selve takkonstruksjonen. De kneveggene som er satt opp bidrar delvis til avstiving av taksperrere, og bedrer også forbindelsen mellom taksperre og bjelkelagsbjelke, men er trolig ikke montert av den grunn. Kneveggene kan bare være et ledd i en fremtidig innredning av loftet. Som nevnt er det i hovedsak sponplategulvet som holder bjelkelaget sammen, og dermed holder ytterveggene på plass.

Det oppsto en konstruksjonssvikt under oppføringen av huset i 1985, noe som må anses som en feil.

Det er setninger i takkonstruksjonen. Dette gjør seg størst utslag ved at takutstikkene på hver side krummer utover. Dette er synlig med det blotte øyet. At mønet også har setninger er også synlig, men ikke like lett å legge merke til.

Innvendig er veggene i stuen skjeve, de heller utover i toppen. Norsk Standard har krav til overflateavvik i nye hus, som er relativt strenge. Kravene til skjevhet på vegger i småhus er f.eks. 5 mm over 2 meter lengde. Vi har målt skjevheter på 28 mm og 18 mm over 2 meter lengde. Kravene gjelder når huset er nytt, og kan ikke uten videre legges til grunn etter at bygget er tatt i bruk, tørket ut, belastet og satt seg. Etter noe tid må man derfor akseptere større skjevheter i hus.

Når man skal vurdere overflateavvik i hus, må man derfor vurdere konsekvensen av feilen. Skjevheter som har små eller ingen konsekvenser skal aksepteres uten videre, sier Norsk Standard. I dette tilfellet er skjevhetene relativt store i stuen. Skjevhetene er allikevel relativt vanskelig å se uten måleutstyr, men kan ha konsekvenser for innredninger. Man stiller også strengere krav i en stue, enn man vil gjøre i et underordnet rom som f.eks. et soverom. Etter vår vurdering er skjevhetene i stuen større enn man bør forvente, selv i et nytt hus.

Ytterveggene har trolig samme skjevhet utvendig. Det er mindre krav til overflateavvik utvendig, og denne skjevheten er ikke mulig å se. Etter vår vurdering har utvendig skjevhet ingen konsekvens i dette tilfellet. Noen skjevheter er mer enn man bør forvente, selv på et brukt hus, noe som må anses som en feil. Dette er skjevheten i takkonstruksjonen, takutstikket og innvendige vegger i stue.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 200 000.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke var kjent med, eller hadde hatt problemer med skjevheter i boligen i sin eiertid. Hva gjaldt loftsrommet har selger opplyst at dette i 15 år var et råloft uten gulv, vegger, isolasjon og lys. Selger hadde ønsket om å utnytte loftet bedre, og i denne forbindelse ble det en gang på 90-tallet innleid snekkere til å legge spongulv og sette opp stendere til knevegger på loftet. Rommet var fortsatt uisolert, og det ble ikke brukt i de senere årene frem til salgstidspunktet. Selger fikk ingen tilbakemelding fra snekkerne om at det var bygningsmessige svakheter på loftet.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at boligen hadde både et kvantitativt og kvalitativt avvik fra det kjøper kunne forvente. Det var tydelige setninger i takkonstruksjonen som hadde resultert i at ytterveggene var skjøvet utover. Selger hadde eid boligen siden 1985, og måtte således ha vært

kjent med skjevhetene. Det var videre uforståelig at selgers takstmann ikke hadde avdekket forholdet ved sin befaring av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for en forventet verdireduksjon på kr 1 000 000, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at reklamasjonen ble fremsatt for sent, jf., avhl. § 4-19. Videre anførte selskapet at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7. Selger hadde ikke kjent til skjevheter i huset, og takstmannens undersøkelse ble gjort etter beste skjønn etter undersøkelsesnivå 1. Selskapet kunne heller ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Ut fra de fremlagte dokumentene kunne ikke sekretariatet se at det var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt takstmannens befaring av takkonstruksjonen var sekretariatet av den oppfatning at det fremsto uheldig at takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad 1, men kunne likevel ikke se at det var sannsynliggjort at forholdet skulle ha blitt avdekket ved takstmannens befaring. Avgjørende for vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, var at forholdet iht. fagkyndig vurdering ikke innebar noen aktuell sikkerhetsrisiko.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 for selger selv, og slutter seg her til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om takstansvar etter reglene om identifikasjon med selger, har nemnda vært noe mer i tvil. Som sekretariatet, mener nemnda det var uheldig at takkonstruksjonen ble gitt tilstandsgrad 1. Samtidig er det for nemnda uklart i hvilken grad det var mulig å avdekke feilen i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten. Det foretas normalt ikke inngrep i konstruksjonen ved undersøkelsesnivå 1, og det synes for nemnda som om feilen først ble avdekket da kjøper selv startet arbeidet med å skifte undertaket og taksten. Kjøper har i brev av 28.9.21 vist til at det er "*uforståelig*" at takstmannen ikke oppdaget dette, og har vist til at to sakkyndige fastslo feilen utelukkende gjennom visuelle observasjoner. Nemnda viser dog til at begge de sakkyndige har foretatt sine vurderinger i ettertid, med et klart avgrenset mandat og spesifikt undersøkelsesområde. Nemnda anser det krevende å foreta en vurdering av hvor synlig forholdet må ha vært for takstmannen, og viser til at det etter praksis må foreligge klare bevismessige holdepunkter for så vidt gjelder mangel etter avhl. § 3-7. Under tvil finner nemnda at det heller ikke foreligger ansvar for takstmannen etter denne bestemmelsen.

Endelig blir det spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt. Når det gjelder det kvalitative elementet mener nemnda det springende punktet i denne saken er omfanget av sikkerhetsrisikoen som feilen ved takkonstruksjonen utgjør. Nemnda har på dette punktet merket seg at ingen av de to sakkyndige har vurdert forholdet som en umiddelbar risiko, og ingeniør W. har i liten eller ingen grad berørt spørsmålet om selve behovet for å skifte ut takkonstruksjonen. Sekretariatet har i sin vurdering vist til følgende, som nemnda kan slutte seg til:

Boligen er oppført i 1985, og var 33 år gammel på kjøpstidspunktet. Det var ikke gitt positive opplysninger om vesentlige oppgraderinger, og bygningen var konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeåret. I takstmannens konklusjon ble det oppgitt at det måtte forventes normalt periodisk vedlikehold og oppgraderingen med hensyn til de enkelte bygningsdelers alder og forventede normale levetid. Dette ble

også synliggjort ved fradraget i boligens tekniske verdi på kr 940 000, hvilket tilsvarer 25 % av opprinnelige byggekostnader. Etter vårt syn innebærer et fradrag av denne størrelsen at det må ha fremstått for kjøper at boligen hadde et vedlikeholdsbehov på kort sikt.

Slik vi vurderer saken vil det være av vesentlig betydning hvorvidt forholdet er av alvorlig og sikkerhetsmessig betydning. Det vises til Rt. 2010 s. 103 avs. 57-58 og FinKN 2019-971. I nærværende sak oppfatter vi ikke at de avdekkende forholdene innebærer noen aktuell sikkerhetsrisiko. Vi viser til skaderapport fra Multiconsult hvor det heter at forskyvningen trolig har vært der siden oppføringstidspunktet, og at forholdet sannsynligvis ikke vil få videre konsekvenser. Slik saken er opplyst fremstår ikke mangelens art som en særskilt alvorlig feil ved boligen.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet, nemlig at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).