

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1174

8.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved bærende konstruksjoner – sikkerhetsmessig betydning? – avhl. § 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Bergen oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 3 790 000 med tillegg av andel fellesgjeld på kr 103 370, og overtatt av kjøper 1.7.18. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at takkonstruksjonen ikke var vurdert/kontrollert. Bærende innervegger var gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke ble observert tegn til svekkelse. Etasjeskillere var gitt TG 1, og det ble opplyst at ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen, at litt avvik/skjevheter i gulv må påregnes enkelte steder, samt at gulvhøyder ikke ble kontrollert med laser eller lignende. Etter overtakelsen ble det avdekket konstruksjonsfeil ved boligen, herunder en underdimensjonert drager i tak og manglende overdekning/drager over terrassedør. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det verken kvantitativt eller kvalitativt sett forelå et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 191 413.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en rekkehusleilighet i Bergen kommune oppført i 1968.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

I tilstandsrapporten ble det under takstmannens innledende konklusjon opplyst om følgende:

Ved vurdering av tilstand er det tatt utgangspunkt i bygningens oppføringstidspunkt og antall år siden oppussing av flater sist var foretatt. Ved benevnelse "noe/generell bruksslitasje" kan dette bestå i mindre slitasjemerker, stiftmerker eller mindre rifter i gulv, vegg og takflater som ikke er av vesentlig art, eller at flater har falmet pga alder.

Det er ikke registrert eller oppdaget vesentlige feil eller mangler ifm gjennomgangen, utover det som fremkommer i etterfølgende bygningskomponentbeskrivelse.

En rekke egenskaper som ventilasjon, lyd- og varmeisolering er dårligere for bygninger fra 1968, selv om de er pusset opp i nyere tid, enn i bygninger oppført etter Teknisk Forskrift 2017.

Boligen framstår med normal standard på overflater og innredninger.

Bærende innervegger var gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke ble observert tegn til svekkelser. Under punktet "*Takkonstruksjon*" ble det opplyst at konstruksjonsdelen ikke var vurdert/kontrollert i rapporten. Etasjeskillere var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker

Beskrivelse:

Bygningen har etasjeskillere av trekonstruksjoner.
Stedvis knirk kan forekomme, men dog ikke registrert på befaringsdagen.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Ingen store merkbare sig/retningsavvik ble registrert på befaringen. Litt avvik/skjevheter i gulv må påregnes enkelte steder. Gulvhøyder ble ikke kontrollert med laser el.

Overflater på innvendige gulv, vegger og himlinger var generelt gitt TG 2 på bakgrunn av alder, samt grad av slitasje. Det ble opplyst om alminnelig brukslitasje.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2015. På spørsmål 4 om kjennskap til setningsskader/skjevheter på boligen, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 11 om kjennskap til om det var foretatt endringer av boligen fra opprinnelige plantegninger, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Utbygging av forrige eier til større bolig.

Ved ombygging av kjøkken i 2017 ble bod i 2 etg. endret til innredet rom.

På spørsmål 11.1 "*Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?*", hadde selger krysset av "Vet ikke", med følgende kommentar:

Endringene er godkjent i borettslaget.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 790 000 med tillegg av fellesgjeld på kr 103 370, ved kjøpekontrakt datert 7.5.18. Boligen ble overtatt av kjøper 1.7.18.

Høsten 2018 skal kjøper ha avdekket spor og skader etter mus i boligen. Utover vinteren ble kjøper oppmerksom på konstruksjonsfeil og ufagmessigheter. Det ble fremsatt reklamasjoner overfor selskapet 5.2.19 og 22.2.19.

Takstmann B. ble rekvirert for befaring av forholdene. I befaringsrapport datert 26.9.19 fremgikk det at det var avdekket nedbøyning av deler av tak ved en drager i stuen, og at det kunne se ut til at det er en dimensjonsforskjell mellom to dragere i stuen, eller at den ene var montert høyere enn den andre. Det ble konkludert med følgende:

Det ser ut til at drageren i en åpning i underetasjen er underdimensjonert, slik at takkonstruksjon har sunket med sammen med etasjeskiller. Veggen mellom kjøkken og stue er nettopp belagt med panelplater og dermed er det vanskelig å se om det er pågående bevegelse eller ikke. Slik vi ser det bør drageren skiftes ut samt at gulvet i etasjen over avrettes med avretningsmasse.

Når drageren i underetasjen skiftes ut, og gulv i etasjen over avrettes er vi av den oppfatning at resterende konstruksjon kan stå urørt.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 148 622 inkl. mva.

Det fremgikk videre av befaringsrapporten at det i forbindelse med rehabilitering av innvendige overflater ble registrert lekkasje over skyvedør. Ved takstmannens besiktigelse var alt lukket igjen, og forholdet ble derfor ikke kontrollert på stedet, men takstmannen foretok en vurdering av forholdet på bakgrunn av bilder kjøper hadde tatt i forbindelse med vedlikeholdsarbeidene. Fra befaringsrapporten hitsettes:

Ut fra mottatte bilde ser det ut til at det ikke er etablert overdekning/drager over døren, da samme bilde viser at det er et heng på midten over døren. Ut fra det vi kan se fra tegninger vi også har mottatt, er terrassedøren ikke er inntegnet.

Det kan dermed se ut til at man tar satt inn døren i etterkant, men har glemt å etablere bæring for etasjen over. Mottatte bilde viser at svill under bjelkelaget er relativt stor, trolig rundt 10 x 10 cm, noe som trolig har ført til at det ikke har fått større konsekvens.

Men i og med at det har et nedheng, er ikke svillen over istand til å ivareta belastningen som kommer fra oversiden, og dermed er vi av den oppfatning at det var korrekt å utbedre forholdet.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 42 791 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av underdimensjonert drager i stue og manglende drager over terrassedør. Det ble i hovedsak vist til utbedringskostnadenes størrelse, og at det ikke ble gitt informasjon i salgsdokumentene som tilsier at forholdene måtte være påregnelige. Det var ikke snakk om avvik tilknyttet elde og slitasje, men konstruksjonsmessige feil fra byggeår. Selv om konstruksjonene er fra 1968 må det være klart at de skal tåle belastningen, og særlig sett hen til at bygningsdelene var gitt TG 1, måtte kjøper kunne forvente at konstruksjonene skulle være i orden. Til sammenligning viste kjøper til FinKN 2019-971.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 191 413, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble i hovedsak vist til at boligen var bygget i 1968, og at det var påregnelig å avdekke skjulte skader og forhold når det ble gjort inngrep i og avdekkinger av konstruksjoner under oppussing. Flere av bygningsdelene reklamasjonene knyttet seg til ble gitt TG 2, og det var da påregnelig for kjøper at det kunne foreligge et utbedringsbehov.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og la i vurderingen særlig vekt på boligens alder, at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdene utgjorde en aktuell sikkerhetsrisiko, samt utbedringskostnadenes størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet feil ved bærende konstruksjoner, nærmere bestemt underdimensjonert drager i stuen og manglende drager over terrassedøren, i en rekkehusleilighet oppført i 1968.

Kjøper har anført at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 191 413, som er 4,9 % av kjøpesummen inkludert fellesgjelden. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, men det avhenger likevel av en samlet helhetsvurdering om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det foreligger et avvik fra hva kjøper kunne forvente når det gjelder den underdimensjonerte drageren i stuen og manglende drager over terrassedør. Fra sekretariatets vurdering av saken siteres for øvrig:

Saken gjelder en bolig oppført i 1968. Ved salget ble det opplyst at det var utført diverse oppussing i senere tid, men det nærmere omfanget av oppussingen var i begrenset grad spesifisert. Det ble også opplyst at tidligere eier hadde bygget ut boligen, men omfanget av dette var heller ikke nærmere spesifisert, og det ble ikke opplyst om når utbyggingen ble utført. Selger opplyste for øvrig at han ikke hadde kjennskap til om endringene var godkjent hos bygningsmyndighetene. I tilstandsrapporten var bærende innervegger gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var observert tegn til svekkelser. Etasjeskillere var gitt TG 1. Det ble opplyst at det ikke var registrert store merkbare sig/retningsavvik, men at litt avvik/skjevheter i gulv må påregnes

enkelte steder. Det ble videre opplyst at gulvhøyder ikke ble kontrollert med laser eller lignende. Innvendige overflater, herunder himlinger, var generelt gitt TG 2, og det ble opplyst om alminnelig slitasje.

Slik sekretariatet vurderer saken vil det være helt sentralt hvorvidt de avdekkede forholdene er av alvorlig og sikkerhetsmessig betydning. Vi viser i denne forbindelse til Rt. 2010 s. 103 avs. 57-58 og FinKN 2019-971. Slik saken er opplyst finner vi det usikkert om forholdene innebærer noen nærliggende og aktuell sikkerhetsrisiko. Når det gjelder manglende drager over terrassedør fremgår det av befaringsrapporten fra Takstmann B. at det ser ut til at det ikke er etablert overdekning/drager over døren, da det er et heng midt over døren. Det fremgår videre av befaringsrapporten at svill under bjelkelaget er relativt stort, noe som trolig har ført til at dette ikke har fått større konsekvenser. Ettersom det har oppstått et heng har imidlertid ikke svillen vært i stand til å ivareta belastningen, og takstmannen har derfor vurdert det som korrekt å utbedre forholdet. Utover dette kan vi ikke se at takstmannen har uttalt noe med hensyn til den sikkerhetsmessige betydningen av dette forholdet eller risikoen for ytterligere skadeutvikling. Når det gjelder drageren i stuen fremgår det av befaringsrapporten at det er vanskelig å se om det er pågående setninger eller om det har stanset opp, samt at det er ukjent når avviket oppstod. Vi forstår det dermed slik at det foreligger en usikkerhet med tanke på risikoen for ytterligere skadeutvikling. Takstmannen har uttalt at drageren "bør" skiftes ut til en som er "mer rett dimensjonert til å tåle belastningen den utsettes for". Takstmannen synes å anbefale utbedring av forholdet, men det gis slik vi ser det ikke uttrykk for at det foreligger et akutt behov for utbedring. Selv om det er snakk om avvik ved bærende konstruksjoner, kan vi slik saken er opplyst ikke se at det er sannsynliggjort at konsekvensene av feilene er av særskilt alvorlig karakter.

(...)

Sekretariatet bemerker at vurderingen har budt på noe tvil. Etter en konkret helhetsvurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder og avvikenes karakter, herunder at det ikke er tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdene utgjør en sikkerhetsrisiko, sammenholdt med utbedringskostnadenes størrelse, er sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda kan i hovedtrekk tiltre det sekretariatet her fremholder, og presiserer for sin del at hvorvidt avvikene er av sikkerhetsmessig betydning er et sentralt moment i den skjønnsmessige helhetsvurderingen. Nemnda har i likhet med sekretariatet funnet saken krevende, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda har kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda har for sin vurdering av saken særlig lagt vekt på boligens alder og avvikenes karakter samt utbedringskostnadenes størrelse. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at avvikene utgjør en nærliggende og aktuell sikkerhetsrisiko.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).