

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-452

7.5.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

Skjeve gulv – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En leilighet i Oslo fra 1980 ble solgt "som den er" for kr 4,57 mill., og overtatt av kjøper den 17.12.19. Ved salget var det i tilstandsrapporten bl.a. opplyst at "*ingen unormale skjevheter*" var observert utover det som kunne forventes i et bygg fra 1980. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv i egenerklæringsskjemaet. Kjøper har opplyst at de samme dag som overtakelsen fikk mistanke om gjennomgående skjevheter i leiligheten, da de oppdaget at et gjenstående skap var bygget opp med to klosser, en dør skrapet i gulvet da den ble åpnet/lukket, og at dørkarmen ut til terrassen var høyere på den ene siden. Kjøper gjorde selv en oppmåling av skjevhetene, som viste en gjennomgående helning fra yttervegger mot midten av leiligheten. I fagkyndig befaringsrapport ble det bl.a. konstatert at gulvene i stue og kjøkken henger ned mot midten av bygningen, med en helningsvinkel opp til 32 mm fra den ene siden av stuen til den andre, at det var tydelig synlige setninger og skjevheter i dekket, og det ble konstatert at setningene høyst sannsynlig var fra byggeår. Kjøper anførte at både selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet opplyste at det gjenstående skapet var et enkelt skap fra IKEA med justerbare bein, og at selger hadde lagt treflisen under forbeina på skapet kun av kosmetiske årsaker, men at det også sto støtt uten treflisen. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke hadde hatt kjennskap til unormale skjevheter, og at skjevhetene hadde heller ingen bruksmessige konsekvenser. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 175 315.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter i leiligheten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Boligen er en 3-roms leilighet i Oslo oppført i 1980.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst om følgende:

Konklusjon tilstand

(...) Seksjonen fremstår som normalt vedlikeholdt alder tatt i betrakning. Soverom og kjøkken ble malt i 2017, entré/gang og det lille soverommet er nylig malt. I 2014 ble det lagt nytt gulv og det ble montert panelplater på vegger i stue, i tillegg til nytt elektrisk anlegg i stue og innvendig bod. I 2011 ble vinduer og balkongdører byttet. Kjøkkenet er originalt fra 2002, men har vært gjenstand for oppussing med utskiftning av benkeplate og nye fronter i hhv. 2012 og 2014. Enkelte hvitevarer byttet ut. Badet er fra 2002. Noe overflatebehandling må påregnes som vil være normalt ved et eierskifte.

Standard: Leiligheten innehar normal standard med enkelte eldre bygningsdeler.

Etasjeskillere – Leilighet

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Etasjeskillere av støpt mur/betong.

Tilstandsvurdering: Antatt oppført etter normal byggeskikk ved oppføringstidspunktet. Ingen unormale skjevheter observert utover det som kan forventes av et bygg fra 1980. Med en slik konstruksjon vil det kunne oppstå sprekkdannelser mellom gipsvegger og betongtak, grunnet bevegelser i bygget og materialer.

Overflater på innvendige gulv – TG 2

(...) Generelt overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Enkelte bruksmerker observert. Overflatebehandling kan kunne påregnes som vil være normalt ved et eierskifte. Tilstandsgrad basert på generell alder av overflater.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de hadde eid og bodd i boligen siden 2012. På spørsmålet *"Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?"* svarte selger *"Nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,57 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.12.19, og overtatt iht. kontrakten den 17.12.19.

Kjøper har opplyst at han samme dag som overtakelsen, og mens leiligheten fortsatt var umøblert, gjorde en visuell gjennomgang av leiligheten sammen med sin far og samboer. Det var tre forhold som gjorde at de fikk mistanke om gjennomgående skjevheter i leiligheten. Det ene var et skap som sto igjen etter salget, som var bygget opp med to klosser foran, og som ble stående skrått da klossen ble fjernet. Det andre var døren til hovedsoverommet, som "subbet" i gulvet da den ble åpnet/lukket, og det tredje var at dørkarmen ut til terrassen var høyere på den ene siden enn den andre. Ifølge kjøper var det således gjort tydelige tilpasninger i leiligheten for å bøte på skjevhetene. Et par dager senere hadde kjøper gjort en oppmåling av skjevhetene, som viste at det var en gjennomgående helning fra yttervegger mot midten av leiligheten. Kjøper opplyste at de var på to visninger av leiligheten, og at selger selv holdt den andre, men at skjevhetene ikke hadde vært et tema på noen av visningene. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 17.1.20.

Kjøper engasjerte takstfirma N. for en oppmåling av leiligheten. I fremlagt befæringsrapport datert 10.3.20, fremgikk bl.a. følgende:

(...) Under min befaring, utført jeg en nivellering av dekket i stuen og kjøkkenet. Resultatet av denne målingen viste at gulvene/ dekkene henger ned mot midten av bygningen. Det er opp til 32 mm helningsvinkel fra den ene siden av stuen til den andre. Dette gjelder hele boligen. Badet er med støpt dekke, og har ikke det samme avviket. Det er ingen fare for at denne setningen i bygningsmassen er pågående, men er sannsynlig fra byggeåret.

(...)

SYNLIGHET

Det er tydelig synlig setninger og skjevheter i dekket. Det er synlig utført tilpassingen på innredning, dører og lister.

ANDRE VURDERINGER

Disse setningene i bygningsmassen er høyst sannsynlig fra byggår. Det er ingen symptom på at disse har skjedd etterovertagelse eller i setninger tid.

Beregning

SKADEBESKRIVELSE: Dette dreier seg om setninger fra byggår og ingen skade.

UTBEDRINGSTILTAK: Det er utført tidligere tilpasninger som å avrette justering av lister, dører og innredning. Når gulvene/ dekkene har så store rettingsavvik, gjør dette tilpassing av innredning, belstning og montering

noe mer utfordrende og mer kostnadskrevende. Gulv kan i tillegg avrettes ved å benytte arvetingsmasse på de gulvene som er skjeve.

Det var i rapporten også inntatt bilder med forklaringer fra ulike steder i leiligheten for å vise skjevhetene, bl.a. *"Døren til det en soverommet, slår i dag ned i gulvet"*, og *"Kjøkken med de samme skjevhetene 27 mm fra yttervegg mot bod"*. I rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 177 000 for avretting av dekket i stue, entré, soverom og kjøkken, nye fliser i entré og kjøkken, nytt parkettgulv i to soverom og ny belistning. Kjøper betalte kr 8 316 for rapporten.

Kjøper har også fremlagt egne lasermål for å dokumentere skjevhetene, og påpekte at skjevhetene i hele leiligheten varierte mellom 25 mm og 35 mm. Det ble også fremlagt bilder som dokumentasjon på skjevheter, bl.a. av et skap i gangen som sto igjen etter salget, som det var lagt treklosser under for å støtte opp.

Selskapet har opplyst at selger har forklart at skapet i gangen var et enkelt skap fra IKEA uten justerbare bein. Selger hadde lagt treflisen under forbeina på skapet kun av kosmetiske årsaker, for at det skulle stå helt rett inntil veggen. Ifølge selskapet sto også skapet støtt uten treflisene. Selskapet gjenga selgers forklaring slik:

Selger har ikke kjennskap til skjevheter utover det de oppfattet som normalt, alder og byggemåte tatt i betraktning.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet mangelfulle og uriktige opplysninger fra både selger og selgers takstmann om skjevheter. Skjevhetene var utover det normale, og noe selger kjente eller måtte kjenne til. Det var i tilstandsrapporten gitt villedende opplysninger om at det ikke var unormale skjevheter utover det som kunne forventes av et bygg fra 1980. Kjøper viste også til FinKN 2019-689 og FinKN 2013-150. Kjøper har bemerket at det ikke var unnskyldelig å unnlate å opplyse om skjevheter, selv om selger anså skjevhetene som normale. Kjøper anførte videre at innvirkningsvilkåret var oppfylt, og viste bl.a. til at skjevhetene var betydelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 175 315. Kravet omfattet utbedringskostnadene på kr 177 000 og takstkostnader på kr 8 315, fratrasket kr 10 000 i standardheving som en følge av at det måtte legges nye gulv.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 som en følge av misligholdt opplysningsplikt. Selger har ikke hatt kjennskap til unormale skjevheter, og det var derfor ikke grunn til å opplyse om dette, verken i egenerklæringsskjemaet eller på visning. Noen skjevheter vil kunne oppstå, og det var normalt. Selger hadde ikke gjort andre tilpasninger av møbler enn treflisen under IKEA-skapet. Selskapet viste til FinKN 2018-877, hvor nemnda bemerket at det ville være subjektivt hvordan den enkelte boligeier opplevde skjevheter i gulv. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om skjevheter fra selger eller selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet skjevheter i gulvene i leiligheten. Leiligheten er oppført i 1980. Tre måneder etter overtakelsen ble det avdekket *"opp til 32 mm helningsvinkel"* fra den ene siden av stuen til den andre, og at dette gjaldt hele boligen, men at badet, som har støpt dekke, ikke har det samme avviket, jf.

befaringsrapport fra takstfirma N. datert 10.3.20. Videre heter det bl.a. i rapporten at det ikke er fare for at setningene i bygningsmassen er pågående, da de *"høyst sannsynlig"* er fra byggeåret og ikke er *"skade"*, at det ikke var symptom på at setningene hadde oppstått etter overtakelse og at det er *"tydelig synlig setninger og skjevheter i dekket"*, samt at det er *"synlig utført"* tilpassing på innredning, dører og lister.

I tilstandsrapporten var det opplyst om *"Ingen unormale skjevheter observert utover det som kan forventes av et bygg fra 1980"*. Selger hadde i egenerklæringsskjemaet krysset av *"Nei"* på spørsmålet om de kjente til om det var eller hadde vært skjeve gulv i boligen. Ifølge selskapet har imidlertid selger opplyst at de ikke kjente til skjevheter *"utover det de oppfattet som normalt, alder og byggemåte tatt i betraktning"*.

Nemnda har funnet saken vanskelig, men har kommet til at selger har gitt ufullstendige opplysninger ved kjøpet om skjevhetene på gulvet i leiligheten. Ved vurderingen har nemnda lagt særlig vekt på selgers erkjennelse av at de kjente til skjevheter i boligen. Disse skjevhetene er etter nemndas skjønn ikke ubetydelige, og det må på bakgrunn av den fremlagte befaringsrapporten legges til grunn at skjevhetene har bruksmessig betydning. Nemnda kan ikke se at det er avgjørende at selger selv ikke vurderte skjevhetene som unormale. Det vises i denne forbindelse også til at det i egenerklæringen er krysset av *"Nei"* på spørsmål om det er eller har vært skjeve gulv i boligen, noe som fremstår å være i motstrid med selgers erkjente kunnskap. Spørsmålet i egenerklæringen legger ikke opp til en subjektiv kvalifisering av skjevhetene fra utfyllerens side, men etterspør kjennskap til skjevheter i boligen som sådan.

Nemnda finner, slik saken er opplyst, at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om skjevhetene på gulvet. Nemnda finner også at innvirkningsvilkåret er oppfylt, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises særlig til at det er sannsynliggjort at skjevhetene har bruksmessig betydning i tillegg til at innredning, belistning og montering i leiligheten er mer kostnadskrevende, jf. befaringsrapporten.

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder selgers forhold. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til takstmannens forhold eller om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremsatt krav om prisavslag på kr 177 000 fratrukket standardhevingsfradrag på kr 10 000. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 130 000. Det er da gjort et noe større standardhevingsfradrag enn hva kjøper har anført for nye overflater på gulvet i kjøkken, gang og soverom, da det må legges til grunn at disse er fra boligens byggeår. Hva gjelder parketten i stuen, så skal denne gjenbrukes. Som del av prisavslaget tilkjennes også utgifter til befaringsrapport på kr 8 316, jf. fremlagt faktura av 25.2.20 som er stilet til kjøper. Totalt tilkjennes kjøper prisavslag med kr 138 316.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).