

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-498

20.5.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

Fjernet bærevegg – totalrenovert bolig – sikkerhetsmessig betydning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En leilighet i Trondheim fra 1955 ble solgt "som den er" for kr 2,99 mill., og overtatt av kjøper den 15.5.19. Det ble opplyst at leiligheten var totalrenovert kort tid før salget. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var fjernet en del av en bærevegg mot loft. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om inngrep i bærende konstruksjoner, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapets avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til fjerning av bærevegg. Videre anførte selskapet at utbedringskostnadene var for lave til å utgjøre en vesentlig mangel, samt at det ved salget ble gitt risikoopplysninger om avvik fra opprinnelige byggetegninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 93 750, fagkyndig bistand kr 13 125, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av inngrep i boligens bærende konstruksjoner, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en 3-roms leilighet i Trondheim oppført i 1955.

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

Strøken 3-roms leilighet - Totalrenovert 2019 (...).

Leiligheten har den siste tiden vært gjenstand for totalreovering, og fremstår som strøken med moderne utførelser og tidsriktige fargevalg. Her kan man by på et stort kjøkken med minimalistisk stilpreg og nøye utvalgte materialer, samt et delikat og tidløst bad. Panoramautsikt og gode solforhold kan nytes fra leilighetens sydvendte veranda.

(...)

Bebyggelsen

Det gjøres oppmerksom på at boligens planløsning avviker fra opprinnelige byggetegninger og at dette ikke er byggemeldt Trondheim kommune. Avvikene skyldes flytting av kjøkken til stue og åpne soveromsvegg mot stuen.

(...)

Diverse

(...) Selger har ikke bebodd eiendommen og har således begrenset kunnskap om bruken av boligen.

(...) Leiligheten ble utsatt for vannlekkasjen fra varmtvannstank fra loft som førte til vannskade. Skaden ble meldt inn til forsikringsselskapet, rapporten foreligger. Skaden er utbedret av S. i regi av forsikringsselskapet. Riving, uttørking og utbedring av vannskade utført av S. Oppbygging og maling av plater utført av K. oppussing.

I eierskifterapporten ble leiligheten gjennomgående gitt TG 1.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2019, men at han ikke hadde bebodd den. Selger opplyste at arbeider på våtrom, VVS og el-anlegg var utført av faglærte. Videre opplyste selger om *"noe egeninnsats knyttet til gipsing, sparkling og maling"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.4.19, og overtatt av kjøper den 15.5.19.

Etter overtakelsen klaget naboen i leiligheten under over uvanlig støy (knirking, høy trinnlyd, risting). I følge naboen oppsto lydene etter renovering av leiligheten, og fjerning av vegg mellom stue og daværende soverom. Naboen mente det var fjernet en del av en bærevegg, og at støy fra gulv ble merkbart sjenerende etter oppussingen i februar/mars 2019.

Kjøper innhentet fagkyndig vurdering fra takstmann V. i januar 2020, og av rapporten fremgikk bl.a.:

Støy fra gulv mellom 1. og 2.etasje.

... På befaringsdagen ... registreres ingen inngrep i bærekonstruksjonen på loftet. I åpning i gulv på loftet er det ikke synlige nyere deler av konstruksjon, det antas at konstruksjonen er fra opprinnelig byggeår. Det er fjernet 3,20 m av vegg mellom opprinnelig soverom og stue (mellom pipe og utgang til veranda), og ombygd til stue/kjøkken som åpent plan. Gulv på stue/kjøkken er stabilt på området der veggen stod, mens gulv mot kjøkken bøyer seg i liten grad. Boligen er fra 1955, og slike gulvbevegelser må påregnes i forhold til boligens alder.

Det er viktig å nevne at året før og under oppussing var det ingen fast beboer i leiligheten til kjøper, derfor kunne det virke at støy var mere merkbar etter renovering når kjøper flyttet inn.

I følge gamle og nye tegninger det er gjort følgende endringer i leilighet til kjøper:

- Der opprinnelig kjøkken var plassert er nå omgjort til soverom,
- Kjøkken er flyttet til opprinnelig stue,
- Vegg mellom opprinnelig soverom og stue (nå kjøkken) er fjernet, med åpning (på 3,20 m) mellom vegger,
- Bad er utvidet mot soverom (opprinnelig kjøkken).

(...)

1.2 Konsekvens av feil og mangel samt manglende opplysning.

Konsekvensen av inngrep i bærekonstruksjon svekker bæreevnen på gulvet på loftsrommet. Fjerning av en del av bærevegg i 2.etasje får ingen konsekvenser for konstruksjonen eller bæreevnen av gulvet mot 1.etasje, der bærevegg står urørt.

(...)

1.6 Kostnader stipulert for utbedring

... Utbedringskostnad for overnevnte tiltak, dersom dette skal utbedres, ansettes til **kr 93.750; inkl. mva.**

Kjøper reklamerte til selskapet den 3.10.20.

Kjøper har fremlagt uttalelse fra tidligere styreleder hvor det fremgikk at styret ikke hadde mottatt noen søknad om fjerning av bærekonstruksjonen ved ombyggingen.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke var kjent med forholdet, og fra klagesvaret hitsettes:

Det medfører rettighet at det er fjernet en vegg mellom daværende soverom og stue. Selger er derimot helt sikre på at dette var en lettvegg og ikke en bærevegg. At veggen ikke var en bærevegg underbygges av at arbeidet med fjerning av veggen ble utført av fagkyndige, Entreprenørfirma I., og det er lite trolig at et fagkyndig firma ville fjernet veggen uten ytterligere tiltak dersom det var en bærevegg.

Selger bemerker at det fremgår tydelig av de fremlagte byggetegningene at bæreveggen var i tilknytning til pipe. Når selger kjøpte boligen var det kun en lettvegg som var bygd noe lengre frem fra pipen. Dette fremgår både av planskissen utarbeidet av takstmann og bilder/plantegninger i salgsoppgaven. Det er dermed selgers klare oppfatning at bæreveggen ble fjernet før deres eiertid, og at den veggen som sto der når de overtok boligen kun var en lettvegg.

Kjøper har i hovedsak anført at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om at en bærevegg var fjernet, jf. avhl. § 3-7, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 3 % av kjøpesummen. Det ble videre vist til at manglende bæring var et alvorlig forhold, samt at leiligheten ble opplyst å være totalrenovert i 2019 av faglærte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 93 750, takstutgifter med kr 13 125 og forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Selger har bestridt kjennskap til inngrep i bærekonstruksjon. Selger har forklart at veggen som ble fjernet i forbindelse med oppussingen var en lettvegg, og at bæreveggen måtte ha blitt fjernet før selgers eiertid. Selger hadde ikke bebodd eiendommen, og selgers kjennskap til boligen var dermed begrenset. Det ble videre anført at det heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og selskapet viste bl.a. til at det kvantitative avviket på 3 % av kjøpesummen var for lavt, samt at det ble gitt risikopplysninger om avvik fra opprinnelige byggetegninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at forholdet heller ikke utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved vurderingen la sekretariatet bl.a. vekt på det lave kvantitative avviket, boligens alder, at feilen utelukkende knyttet seg til bæring av gulv på loftet, samt at det ikke var registrert skader eller tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdet utgjorde en sikkerhetsrisiko.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum som en følge av at selger har tilbakeholdt opplysninger om at det er gjort inngrep i leilighetens bærende konstruksjoner.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen etter avhl. § 3-7:

Selger kjøpte leiligheten i 2019. Leiligheten ble totalrenovert og videresolgt samme år. Selger har forklart at han er sikker på at veggen som ble fjernet i forbindelse med oppussingen var en lettvegg og ikke en bærevegg. Selger viser til at lettveggen som ble fjernet hadde en annen plassering enn opprinnelig bærevegg, sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Ifølge selger fremgår det av opprinnelige byggetegninger at bæreveggen var oppført i tilknytning til pipen. Selger har videre opplyst at fjerning av den aktuelle veggen ble utført av fagkyndige (l. bygg), og viser til at det er lite sannsynlig at et fagkyndig firma ville fjernet veggen uten ytterligere tiltak dersom dette var en bærevegg.

Sekretariatet kan ikke se at det foreligger holdepunkter for at selgers forklaring er uriktig. Sekretariatet er enige med selger i at opprinnelig bærevegg synes å være plassert i sammenheng med pipen, sammenlignet med plantegning og snittegning fra byggeår. Det fremstår på denne bakgrunn sannsynlig at den aktuelle bæreveggen ble fjernet før selgers eiertid, og at det kun var en lettvegg som ble fjernet i forbindelse med oppussingen i 2019.

På bakgrunn av sakens dokumenter kan ikke sekretariatet se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til inngrep i bærende konstruksjoner.

Etter dette kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i kjøpers klage til nemnda av 27.12.20 som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Når det gjelder vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, er nemnda enig med sekretariatet i at utbedringskostnadene – som utgjør 3,57 % av kjøpesummen – er i det nedre sjiktet av hva som kan utledes av Høyesteretts praksis for når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Sekretariatet har funnet vesentlighetsvurderingen noe tvilsom. Boligen er oppført i 1955, men opplyst totalrenovert i 2019. Etter det sekretariatet forstår, er det fjernet en del av bærevegg. Det er ikke kjent når del av bærevegg ble fjernet, og det er etter det sekretariatet forstår ikke registrert noen skader som følge av at deler av bærevegg mot loft er fjernet. I rapporten fremgår at "konsekvensen av inngrep i bærekonstruksjon svekker bæreevnen på gulvet på loftsrommet". Videre er det uttalt at fjerning av en del av bærevegg i 2. etasje ikke får noen konsekvenser for konstruksjonen eller bæreevnen av gulvet mot 1. etasje, der bærevegg står urørt.

Utover dette har takstmannen ikke uttalt noe mer med hensyn til den sikkerhetsmessige betydningen av forholdet. Det fremstår derfor noe uklart i hvilken grad det medfører en sikkerhetsmessig risiko at del av bæreveggen er fjernet, og hvorvidt det er fare for kollaps el.l. Samtidig er det på det rene at feil ved boligens bærende konstruksjoner ofte vil være alvorlig og ha sikkerhetsmessig betydning.

(...)

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved vurderingen er det lagt vekt på det lave kvantitative avviket, boligens alder, at feilen utelukkende knytter seg til bæring av gulv på loftet, samt at det ikke er registrert skader eller tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdet utgjør en sikkerhetsrisiko.

Nemnda er enig i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i klagen til nemnda av 27.12.20, men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering. 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. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom opplysningene som ble gitt og boligens tilstand, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).