

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-533

1.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fritidsbolig – skjevheter i yttergang – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Beiarn kommune oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.20. Etter overtakelsen avdekket kjøper skjevheter i entreen, og reklamerte over forholdet. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke kjente til forholdet, og at det ved salget kun hadde blitt innhentet en verditakst uten stikktagninger og enkle målinger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter i yttergang, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Fritidsboligen i Beiarn kommune ble oppført i 2004.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Velkommen til (...) denne vakre fritidseiendommen. (...)

STANDARD

Hoveddelen har følgende standard:

Entre/vindfang med Evjen granittflis med gulvvarme. Overbygget hovedinngang. Hovedinngang via 40 kvm stor terrasse mellom anneks og hytte.

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig: Byggeår 2004. Tilbygg/stuedel byggeår 2009.

I forbindelse med salget ble det innhentet en verditakst, hvor det fremgikk følgende:

Forutsetninger

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten.

Egne forutsetninger

Visuell besiktigelse, eiendommen er ikke kontrollert for eventuelle skjulte feil og mangler. For utvidet beskrivelse må tilstandskontroll/boligsalgsrapport utføres.

Markedsvurdering

Eiendommen er godt vedlikeholdt.

Standard:

Entre/vf med Evjen granittflis med gulvvarme. Overbygget hovedinngang. Hovedinngang via 40 kvm stor terrasse mellom anneks og hytte.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til setningsskader, skjevheter og skjeve gulv, og opplyste å ha eid fritidsboligen siden 1999.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper den 1.5.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper skjevheter i gulvet i yttergangen. Fra reklamasjon til selskapet datert 3.6.20 hitsettes:

Reklamasjon går på skjevt gulv i yttergang, en forskjell på ca 5 cm fra tørterskel inn til stuen og til Yttergang, en avstand på ca 2 -2,5 meter Dette er ikke påpekt i takst, og selger sa under visning at dette ikke kunne stemme, da han hadde jo lagt varmekabler der.

I tillegg benektet han skjevheter, men vi har målt og brukt vater, og golvet er skjevt.

Kjøper engasjerte deretter byggmester J. for befaring, som i rapport datert 17.7.20 uttalte følgende:

Det ble foretatt kontroll av gulv i yttergang på hytte til (kjøper).

Gulvet synes å være bygget sjevt, se bilde av tak/vegg.

Gulvet er høyest ved dør inn til stue og faller mot ytterdør.

Det var ingen tegn til sig eller sprekker verken i tak, vegger eller gulv. Som det fremgår av vedlagte bilder er gulvet utenfor alle standarder og forskrifter

Det ble i forbindelse med rapporten fremlagt bilder av yttergangen, som bl.a. viste vatermålinger ulike steder på gulvet, samt at bordene i himlingen var kuttet skjevt i avslutningen mot listen.

Selger innhentet etter dette en egen rapport fra byggefirma K. datert 19.10.20:

Da jeg ankom hytta på (..) tok jeg en visuell sjekk utvendig og fant en sprekk i muren der inngangspartiet var sammenføyd med hytta. Det viste seg også på bordkledningen opp mot kassen, at det så ut til å være en viss skjevhet i bygget. Etterpå tok jeg en kontroll på gulvet i inngangspartiet og det viste seg å være et fall på ca 3,5 cm fra innerdør til ytterdør og et fall fra høyresiden på inngangspartiet (gulv) på ca 1,5 cm til venstre side, langs veggen med ytterdør. Det var ingen synlige sprekker i flisene som var lagt på gulvet i inngangspartiet, som jeg kunne oppdage.

Konklusjon:

Det viser seg etter målinger og med visuell kontroll av inngangspartiet at gulvet heller ned mot ytterdøren. Siden det ikke var sprekker i flisene eller andre synlige skader på disse som jeg kunne oppdage og sprekken i muren mellom hytte og gang så gammel ut, samt hvordan bordkledningen i forhold til kassen var utført så har jeg konkludert med at siget i inngangspartiet har skjedd tidlig i byggeprosessen og har vært der siden.

Selskapet fremla følgende forklaring fra selger:

Som vi har redegjort for tidligere har vi aldri reagert på at gulvet var skjevt, og det har aldri vært til plage på noen måte. Konklusjonen til (byggefirma K.) synes derfor klar på at dette er noe fra da huset ble bygget, og har ikke endret seg siden.

Vi viser til flere henvendelser fra deg vedrørende gulvet i gangen på hytta. Det er ikke så mye mer for oss å kommentere når det gjelder skjevt gulv i hovedinngangen på hytta. Jeg har redegjort før for dette, og igjen, vi har aldri merket noe til at gulvet var skjevt. Ingen som har gått ut og inn av huset hos oss har noen gang kommentert at gulvet var skjevt, eller at det har oppstått noe problem med dette.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel som en følge av skjevheter i yttergangen. Det ble ikke opplyst om forholdet ved salget, og skjevhetene hadde vært der siden byggeåret. Under visning ble kjøper vist inn gjennom en annen ytterdør, som syntes å ha vært gjort for å skjule synlige bevis på at gangen var skjev. Kjøper var inne i gangen på visning, men det sto såpass mye plassert i gangen at det var vanskelig å oppdage at panel og lister viste tydelige tegn på skjevheter.

Selger nektet i ettertid for at gulvet overhodet var skjevt, og forholdet skulle uansett ha blitt bemerket i taksten. Kjøper bemerket at dersom man hadde vært fysisk tilstede i boligen, ville nok utfallet av saken blitt et annet.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til forholdet, og det ble heller ikke gitt uriktige opplysninger ved salget. Heller ikke takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt ved å ikke avdekke forholdet, idet det kun var tale om en verditakst uten målinger. Skjevhetene var videre ikke såpass fremtredende at selger måtte ha kjent til disse. Det var heller ikke holdepunkter for at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper hadde ikke dokumentert utbedringskostnader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum, slik saken var dokumentert.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet skjevheter i fritidsboligens yttergang. Nemnda er enig i dette, og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Nemnda har i sin vurdering av saken særlig lagt vekt på at det ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter ikke kan legges til grunn at selger, som har bestridd å kjenne til skjevhetene, likevel kjente til skjevhetene. Videre er det sett hen til at skjevhetene er i yttergangen, som er et rom hvor man normalt ikke oppholder seg over lenger tid, samt at det ikke kan legges til grunn at skjevhetene medfører såpass fremtredende bruksulemper at selger måtte ha kjent til forholdet. Det vises også til at skjevhetene synes å ha vært der siden byggeåret, samt at skjevhetene er i en fritidsbolig som brukes mer sporadisk enn en ordinær bolig.

Nemnda kan heller ikke se at selgers takstmann har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke eller bemerke skjevhetene, og det foreligger heller ikke på dette grunnlaget en mangel etter avhl. § 3-7. Takstmannen utarbeidet en verditakst, og det var i taksten opplyst at den kun er *"basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket"*, samt at det ikke er foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Nemnda kan ikke se at takstmannen måtte avdekke skjevhetene under de forutsetningene som verditaksten ble utarbeidet etter.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til:

I denne saken var fritidsboligen riktignok kun 16 år gammel, som kunne tilsi at skjevheter i bygget var upåregnelig. I vurderingen under bestemmelsen ligger det imidlertid også et kvantitativt krav, og det er ikke opplyst hvor store utbedringskostnadene er. Det er heller ikke opplyst om skjevhetene utgjør en såpass bruksulempe at forholdet må utbedres, og vi bemerker igjen at skjevhetene fremstår stabile og er begrenset til yttergangen.

Ettersom verken utbedringsbehov, bruksulempe eller kostnadsomfang er nærmere redegjort for, finner vi det ikke sannsynliggjort at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. slik saken er dokumentert for oss. Selv om det kvantitative avviket viser seg å være over den veiledende grensen, bemerker vi at også det kvalitative avviket fremstår noe usikkert.

Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda av 23.3.21 som gir grunnlag for en annen vurdering. Det bemerkes i denne forbindelse at nemndas saksbehandling er skriftlig, og nemnda har følgelig ikke anledning til å foreta en befaring i fritidsboligen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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