

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-537

1.6.2021

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

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

Skjevheter ved etasjeskille og terrasse – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Oslo fra 1983 ble solgt "som den er" for kr 4 mill., og overtatt av kjøper den 16.8.19. I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. at det ikke var synlige setningsskader, trykksprekker eller større konstruksjonsmessige avvik i grunn og fundamenter, at det var stedvis noe knirk i gulv i 1. etasje, men at etasjeskiller ellers fremsto i normal forventet stand med nødvendig stiv- og planhet. Selger hadde i egenerklæringen svart "Nei" på spørsmål om kjennskap til bl.a. skjeve gulv. Kjøper har opplyst at innflytting fant sted 1.12.19, og at han våren 2020 avdekket store skjevheter i boligen. Fagkyndige rapporter har konstatert betydelig helningsavvik både i gulv og på terrasse. Kjøper anførte at det var tilbakeholdt opplysninger om skjevheter, og at selger måtte ha kjent til dette, samt at det forelå et vesentlig avvik. Selger har bl.a. opplyst at de var ukjent med de påklagde forholdene. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det hadde formodningen mot seg at selger kjente til avvikene, da kjøper oppdaget skjevhetene først ni måneder etter overtakelsen, samt at utbedringskostnadene ikke var store nok til å utgjøre en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 186 400.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter ved etasjeskille og terrasse, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en rekkehusleilighet i Oslo, oppført i 1983.

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

Lekker rekkehus med solrik terrasse på 31 m² (..)

Presentasjon av boligen

(...) Rekkehus fundamentert med støpte fundamenter til faste stabile masser/ grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. (...)

(...) Ved inngangspartiet er det terrasseplattning på 17,5 m² med morgensol. Fra stuen er det utgang til terrasse på 31 m² som vender mot syd-vest.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand:

Tilstandsanalysen er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå1" rapport, dvs. kun en visuell befarings, uten åpning av konstruksjoner/bygningsdeler. (...)

Rekkehus over 2 etasjeplan oppført i 1983. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og NS 3424 "Tilstandsanalyse av byggverk", og aldersbetraktning er vurdert ut fra

levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.

(...) Innvendig oppgradering og oppussing med nye gulv, listverk og overflatebehandling i perioden 2014-2019. (...)

For utenom ovennevnte og normal bruksslitasje, ble ingen andre vesentlige feil eller mangler observert eller gjort kjent med for takstmann på befaringsdagen. (...)

Grunn og fundamenter, generelt - TG 2

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Beskrivelse: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut fra de stedlige forhold antas bygningen fundamentert med støpte fundamenter til faste stabile masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige setningsskader, trykksprekker eller større konstruksjonsmessige avvik på befaringsdagen. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. Borettslaget sitt vedlikeholdsansvar. Bygningsdelen er 36 år gammel og gis tilstandsgrad TG2 på bakgrunn av alder.

Balkonger, terrasser ol. - TG 1

Beskrivelse: Underetasje: Utgang fra stue/kjøkken til sydvestvendt terrasse på ca. 31 m². Terrassegulv i overflatebehandlet impregnert treverk. (...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygget gjerde m/port v/inngangsparti, samt lagt ny håndløper v/terrasse i 2019. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Etasjeskillere - TG 1

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

Beskrivelse: Støpt ringmur. Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført i hht. byggeårets normer og krav.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Etasjeskillere i trekonstruksjon er en skjult konstruksjon, det er ikke åpnet opp og gjort fysiske inngrep i konstruksjonen. Det ble registrert stedvis noe knirk i gulv 1.etasje. Etasjeskillere fremstår ellers i normal forventet stand med nødvendig stiv- og planhet. Bygningsdelen tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at de kjøpte boligen i 2014. Selger svarte "Nei" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.19, og overtatt av kjøper den 16.8.19.

Kjøper opplyser at han ikke flyttet inn i boligen før 1.12.19, grunnet renovering av bad. Våren 2020 avdekket han store skjevheter i boligen, og kontaktet takstingeniør S. for en befaring. I reklamasjonstakst datert 22.3.20, vedrørende fukt og helningsavvik, fremgikk blant annet følgende:

Sammendrag:

(...) Etasjskille mellom underetasjen og første etasjen har et betydelig hellings avvik. På 4m heller gulvet 4 cm. Dette gjør at dørene og skaper har fått funksjonssvikt.

Kostnadene med å rette opp manglene er kroner 150.100,00 inkl.mva.

Mandat/Premisser

(...) Etasjeskiller mellom underetasjen og første etasjen har et betydelig hellnings avvik. Etasjeskillet består av trebjelkelag som antas er bygget etter gjeldende forskrifter da boligen ble oppført. Beskrive og kostnadsberegne tiltakene som må gjøres for å rette opp i denne mangelen.

Skadeforløp

(...) Gulvet i første etasjen har betydelige hellnings avvik slik at det skaper problemer for innerdører og skaper.

Årsak

(...) Årsaken til at etasjeskille har et betydelig hellningsavvik, er vanskelig å si noe sikkert om, kan tyde på at det er bygget slik.

Skadeomfang

(...) For etasjeskille som har et betydelig hellningsavvik, er det problemer for 2 stk. dører som ikke kan stå i åpen stilling men lukker seg igjen. For en dør så subber dørbladet i gulvet når døren står i åpen stilling. Det er også problemer med et stk skyve dørs skap som har funksjons svikt pga hellningen på gulvet. Bilde nr 5 nederst i taksten viser døren som subber mot gulvet i åpen stilling. Gulvet heller 4cm på 4 meter.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 6.4.20. I tillegg til skjevhetene reklamerte kjøper på skade på oppvaskmaskin med lekkasje og muggsopp i vegg, lekkasje i avløp under kjøkkenvask og at to av soverommene manglet spalteventiler.

Kjøper engasjerte på ny takstingeniør S. for en vurdering av skjevheter på terrassen. Fra reklamasjonstaksten datert 3.6.20 hitsettes:

Sammendrag

Takstrapporten omhandler en terrasseplattung som har såpass stor hellning at beboerne får vondt i ryggen av å benytte den. (...)

Skadeforløp

Plattingen har en helning på 60mm på 2500mm. Plattingen som er åpne, og som ligger på bakkenivå bør og anbefales å legges tilnærmet i vater/plan.

Skadeårsak

Årsaken til at plattingen heller er at den er bygget slik, samt at pilarene i fronten har sklidd ut slik at terrassens forkant bjelke/bjelker har for lite opplegg. Se bildene nr. 01.02 og 03 nederst i takstrapporten.

(...)

Bilde nr 05 viser pilar i front som har sklidd ut og forkant bjelken til terrassen har tilnærmet ikke noe opplegg. Er gjort et dårlig forsøk å rette opp i feilen med trekiler.

(...)

Konklusjon

Kostnadene ved å rette opp terrassen er kalkulert til kr 63 000,00 inkl.mva. Utfordringen med slike oppdrag er å få firmaer til å stille med garantier fordi det er i utgangspunktet en mangel. Det er også slik at terrasser og balkonger skal ha fall ut fra bygnings kroppen så fremt de er tette. I dette tilfelle er bygningsdelen en latting på mark og som heller ikke er tett. Plattingen bør bygges i plan, ikke noen hensikt med fall. Den eksist plattingen har et fall som nevnt tidligere i rapporten 60 mm på 2500 mm. Plattingen er tilnærmet 30 kvm og kan vurderes å bygge en helt ny for å få oppnådd de gjeldende garantier.

Totalkostnadene, inkl. rigg og drift, ble i taksten beregnet til kr 75 500.

Selskapet engasjerte sin takstmann O., for en vurdering av skjevheter i terrasseplattung og etasjeskille. Fra reklamasjonsrapporten datert 7.9.20 hitsettes:

1. Terrasseplattung

1.1 Beskrivelse av skaden

Det reklameres over skjevheter på terrasseplattingen på boligens bakside mot sør-vest.

(...)

1.4 Konklusjon:

Terrassen fra byggeår har en skjevhet på 13 cm på det meste, og det er i skillet mot 29F, og for å rette opp terrassen må også terrassen til 29F rettes opp siden disse henger sammen i på flere områder.

1.5 Utbedring

Undertegnede har ingen innvendinger mot reparasjonsbeskrivelse og utbedringskostnadene i "Reparasjonsbeskrivelse Terrasseplattning" fra (takstingeniør S.), datert 04.06.2020, og legger denne til grunn.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 60 400,-

2. Etasjeskille.

(...)

TEKNISK VURDERING

Etasjeskillet mellom 1.etasje og u.etasje har et helningsavvik på ca. 4 cm på meste (se bilde), men det har ingen bygningsmessige konsekvenser og er ikke pågående setninger. Det er avvik på 3 cm fra inngangsdøren til enden på skyvedørsgarderoben i entre/ hall som gjør at skinnen på gulvet ikke er i vater, og dette medfører at skyvedøren sklir mot venstre. Innvendige dører, trapp og lister har ingen konsekvenser grunnet helningsavviket.

2.5 Konklusjon

Skjevhetene på etasjeskillet har oppstått ved oppføringen av boligen i og forholdet ble reklamert for ca. 8 måneder etter overtakelse og det er ikke pågående setninger i etasjeskillet. Det har ingen bygningsmessige konsekvenser, men det kan medføre problemer med innbo og fastmonterte møbler, som i dette tilfelle er en skyvedørsgarderobe hvor døren sklir mot venstre.

2.6 Utbedring

Skjevheten i etasjeskillet er høyst sannsynlig fra byggeår siden det ikke har oppstått setninger som har påvirket dører o.l. anbefales det ikke å utbedre forholdet. Hvis det ønskelig å utbedre forholdet kan dette gjøres for estimert kostnad.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 62 946,-

Kostnadsoversikt

(...)

Sum utbedringskostnader, inkl. mva. kr 154 183,-

Det ble også fremlagt revidert kostnadsoverslag fra takstmann O., datert 7.9.20, på totalt kr 78 683 inkl. mva. for oppretting av gulvet.

Selskapet opplyste at selger ikke var kjent med forholdene, og at de ikke hadde opplevd problemer med dørene i sin eiertid. I e-post av 6.4.20 uttalte selger følgende:

Først og fremst vil jeg si at det er uheldig å motta denne. Dog, er alle punkter listet fra kjøper av eiendommen, totalt ukjent for oss.

Som det forekommer av tilstandsrapport har vi stolt fullt og helt ut på fagmann.

Vinduer og dører byttet i regi av borettslaget/sameiet april/mai 2014. Vi overtok boligen medio juli 2014. Hvilket firma som gjorde dette vet vi ikke - styret i borettslaget kan kontaktes.

Selskapet spurte selger om de kjente til forholdene avdekket av kjøpers takstmann, herunder betydelig helningsavvik, at to dører ikke kunne stå i åpen stilling da de lukket seg, at dørbladet til en dør subbet i gulvet i åpen stilling og at et skyvedørsskap hadde funksjonssvikt grunnet helningen på gulvet. Selger svarte følgende i e-post av 17.4.20:

Registrerer at det er nye spørsmål denne gang. Vi har forholdt oss til 3 takstmenn siden overtakelse ifm vårt kjøp i 2014. Naturligvis husker vi ikke rapportene i detalj.

Vi hadde ingen problemer med dørene, og skyvedørsgarderoben jeg antar det refereres til (gangen) er av enklere slaget (overtatt ifm kjøpet vårt i 2014). Denne kunne både lukkes og stenges. Hjul regulering.

Hellningsavvik er noe vi ikke har blitt fortalt, ei heller vet hvordan klassifiseres. Vi er ikke fagfolk.

På selskapets spørsmål om de hadde opplevd at dører skubber i gulvet i forbindelse med åpning/lukking, om det var foretatt utbedringer på terrasse i deres eiertid og eventuelt av hvem, svarte selger den 4.8.20:

Ref vår telefonsamtale nettopp, bekrefter jeg at vi ikke har utført annet arbeid på terrassen, enn;

1. Beise terrassegulv, og
2. Bytte av toppbord

Hvem som har bygget terrassen opprinnelig har vi ikke kjennskap til - mulig forhenværende eier har det?

Erindrer ikke problemer med dører i huset, annet enn at dør til innebod nede ble justert i bunn ifm legging av nytt laminatgulv.

Kjøper har anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet tilbakeholdte opplysninger om skjevheter i gulv og terrasse. Selger måtte ha kjent til så markante skjevheter, og opplysningen ville ha virket inn på avtalen. Kjøper har bl.a. opplyst at de merket skjevhetene ikke lenge etter innflytting, men at de slo seg til ro med at det ikke kunne være skjevheter i boligen, da dette i så tilfelle ville vært bemerket i tilstandsrapporten. Den store skjevheten på terrassen avdekket de først da de satte ut utemøbler, og merket at det ikke gikk å sitte på tvers, grunnet en meget stor skjevhet. Uansett forelå det en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, da det var betydelige skjevheter utenfor anerkjente normer, som ikke var påregnelig. Kjøper viste til FinKN 2016-518, og bemerket at utbedringskostnadene ikke kunne anses ubetydelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd, oppad begrenset til utbedringskostnadene på kr 186 400, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at selger ikke kjente til forholdene det var reklamert over, jf. avhl. § 3-7. Kjøper oppdaget skjevhetene først omtrent ni måneder etter overtakelsen, og det hadde da formodningen mot seg at selger hadde kjennskap til forholdet. Det forelå heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og selskapet viste bl.a. til boligens alder og opplysningene gitt ved salget. Det var uansett reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda legger til grunn at det er dokumentert skjevheter i etasjeskillet i boligen samt på den ene terrassen/plattingen. Sekretariatet kom til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og anførte blant annet følgende:

Kjøper reklamerte på skjevhetene 6.4.20, ca. åtte måneder etter overtakelsen og over fire måneder etter innflytting. Selger har bestridt kjennskap til de påklagde forholdene. Det er ingen holdepunkter i sakens dokumenter for øvrig for at selger kjente til skjevhetene. Sekretariatet kan heller ikke se at kjøper har dokumentert at selgers forklaring ikke er riktig. Se til sammenligning FinKN 2016-358. Vi vil for øvrig bemerke at det vil være subjektivt hvordan den enkelte boligeier opplever skjevheter i gulv, og at dette blant annet vil

avhenge av graden av skjevhet, samt hvordan møbleringen innrettes, jf. bl.a. FinKN 2016-507, FinKN 2018-877 og FinKN 2020-215.

(...)

På bakgrunn av den skriftlige saksbehandlingen er det vanskelig for sekretariatet å ta stilling til hvor merkbare skjevhetene er, og dermed om dette var noe selger måtte kjenne til ved salget, jf. avhl. § 3-7. Se til sammenligning også FinKN 2019-894. Vi viser blant annet til at kjøper som nevnt først reklamerte ca. åtte måneder etter overtakelsen, og over fire måneder etter innflytting.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke er sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det bemerkes i denne forbindelse, slik også påpekt av sekretariatet, at nemndas saksbehandling er skriftlig. Nemndas vurdering av saken er følgelig basert på en gjennomgang av sakens dokumenter, som for enkelte spørsmåls vedkommende har noen begrensninger sett opp mot umiddelbar bevisførsel.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De rimeligste nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 154 184, noe som er i overkant av 3,8 % av boligens kjøpesum.

Fra sekretariatets drøftelse av om det foreligger en vesentlig mangel siteres:

Boligen i nærværende sak var 36 år gammel ved overtakelsen, og i salgsdokumentasjonen var balkong og terrasse gitt TG 1, med opplysning om at normalt ettersyn og vedlikehold måtte påregnes på sikt. Etasjeskillere var også gitt TG 1, med opplysning om at det stedvis var registrert noe knirk i gulv i første etasje, men at etasjeskiller ellers fremsto i normal forventet stand med nødvendig stiv- og planhet. Konstruksjonen var imidlertid ikke åpnet opp for fysiske inngrep. I lys av dette var det i utgangspunktet ikke påregnelig med kostnader til oppretting av skjevheter hverken i terrasse eller i etasjeskille i tiden etter overtakelsen.

Det er dokumentert helningsavvik i etasjeskillet på ca. 4 cm på 4 m og 3 cm fra inngangsdøren til enden av skyvedørgarderoben, og en helningen på terrassen på 60 mm på 2 500 mm og 13 cm på det meste. Avvikene er følgelig større enn i de ovennevnte nemndsavgjørelsene, og kan nok ut fra nemndspraksis omtales som "betydelig". Dette kan i utgangspunktet tale for vesentlig avvik.

Ved helhetsvurderingen må det imidlertid også legges vekt på boligens fysiske stand for øvrig. Vi viser i den forbindelse til salgsdokumentasjonen hvor blant annet badet var gitt TG 2 grunnet alder og levetidsbetraktninger, med opplysning om at det måtte påregnes rehabilitert. Det var på overtakelsestidspunktet følgelig påregnelig ved større kostnader til rehabilitering av badet. Etter det opplyste pusset også kjøper opp badet før han flyttet inn. I tillegg var både grunn og fundamenter, drenering, yttervegger og takkonstruksjon gitt TG 2 grunnet alder, og takteking TG 2 grunnet alder og levetidsbetraktninger. Normal tid før utskifting av betongtakstein var oppgitt til 10 - 40 år, og før omlegging av betongtakstein til 30 - 60 år.

Slik saken er dokumentert, har vi ikke funnet tilstrekkelige holdepunkter for at skjevhetene utgjør bruksmessige ulemper utover det kjøper kunne forvente, hensett boligens alder. Kjøper oppdaget dessuten skjevhetene først ca. tre måneder etter innflytting og nær åtte måneder etter overtakelsen, noe som kan tale for at bruksulempene ikke overstiger det forventbare. Til dette kommer at utbedringskostnadene ikke utgjør et betydelig beløp. Sammenholdt med at det var påregnelig med større utbedringskostnader på boligen for øvrig, har vi etter en helhetlig vurdering kommet til at det ikke er sannsynliggjort at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Vi vil bemerke at nemndas flertall i FinKN 2016-518 ikke har kommentert hvilken betydning skjevhetene har for boligen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet vurderingen krevende, men har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Nemnda har i sin

vurdering lagt særlig vekt på at utbedringskostnadene ikke utgjør mer enn 3,8 % av boligens kjøpesum samt at det slik saken er opplyst ikke er sannsynliggjort at skjevhetene utgjør bruksmessige ulemper utover det kjøper kunne forvente sett i lys av boligens alder. Det vises videre til at det følger 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 finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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