

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-573

14.6.2021

Protector Forsikring ASA

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

Nyere fritidsbolig – skjevheter i gulv – TG 0 – avhl. § 3-8.

En fritidsbolig i Sogndal fra 2006 ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill., og overtatt av kjøper 18.10.19. Ved salget ble "*Overflater*" og "*Etasjeskillere og gulv på grunn*" gitt TG 0 i boligsalgsrapporten. Det ble vist til at minimum to relevante rom per etasje var sjekket med målinger innenfor en diameter på 2 m, og at kontroll av planhet og nedbøying ikke viste avvik utover normale toleranser. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at gulvet i stuen var skjevt og reklamerte over forholdet. Det ble anført at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og kjøper viste til at det var oppdaget omfattende skjevheter. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at opplysningene som ble gitt ved salget ikke var uriktige. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 102 125, krav om erstatning kr 82 500.

Saksfremstilling

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

Boligen er en fritidseiendom i Sogndal oppført i 2006.

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

STANDARD

(...) Hytten som har en flott beliggenhet, i naturskjønt område er klar til bruk og innflytting. Her trenger man ikke bekymre seg over behov for oppussing eller renovering de nærmeste årene.

(...)

Hytten ble bygget i 2006 og har gjennomgående god standard. Hytten fremstår moderne og godt vedlikeholdt.

(...)

Hovedrommet i hytten er den åpne stuen og kjøkkenet. Her er det parkett på gulvet, malte plater på vegger og panel i himling

Fra boligsalgsrapportens punkt "*Oppsummering tilstand*" hitsettes følgende:

Hytte oppført 2006. Etter den tid er det gjort litt innvendig oppgradering med innredningar/skap. Utvendig er det lagt belegningstein på heile uteområdet med areal på ca 150 m². Bygningen med god standard frå tida den vart oppført. Det er ikkje avdekke vesentlege feil eller manglar på eigedomen. Bygningen er i god stand og med normal slitasje i høve til alder.

I boligsalgsrapporten var tilstandsgrad (TG) 0 definert som "*Ingen avvik*".

Punktene "*Overflater*" og "*Etasjeskillere*" ble gitt TG 0, med følgende vurderinger:

Overflater. (TG 0)

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. (...)

Vurdering og begrunnelse

- Kjøken har ingen avvik utover normal slitasje.

- Overflater med alder som bygning .

(...)

Etasjeskillere på gulv og grunn. (TG 0)

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Sokkeletasje har isolert betonggulv mot grunnen. Etasjeskilje mot 2. etg. med isolert trebjelkelag.

Vurdering og begrunnelse

- Kontroll av planheit og nedbøyning viser ingen avvik over normale tolleranser.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2009. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til *"setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.9.19, og overtatt av kjøper den 18.10.19.

Ifølge kjøper ble det kort tid etter innflytting oppdaget at gulvet i stuen var skjevt. Det ble reklamert over forholdet 28.10.19.

Kjøper har fremlagt rapport fra takstmann V. av 16.12.19:

2.1 PÅBEROPTE FORHOLD

Etter overtaking har kjøper reagert på skeive i golv.

Golv stove/kjøkken:

På synfaringa vart det føreteke målingar på planheit på heile stove/kjøkken golvet. Det vart registrert større ujamnheiter på heile golvet. På det meste vart det innanfor ein diameter på to meter målt eit høgde avvik på +-21mm.

2.2 KONKLUSJON

Parkettgolvet i stove/kjøkken har større skeivheter, forholdet er ikkje omtala i salgsdokumentasjonen.

(...)

3.2 UTBETRINGSKOSTNADER

Utbetring av golv på stove/kjøkken er vurdert til å ha ein kostnad på kr 79 000,- inkl mva.

Kjøper har lagt frem et pristilbud av 25.11.19 fra B. AS på kr 148 125, som også omfattet andre forhold som ikke var del av kjøpers reklamasjon.

Selskapet har i e-post av 8.6.20 vist til følgende uttalelse fra takstmann Ø. som utarbeidet boligsalgsrapporten ved salget:

Målingane som blir gjort med grunnlag i instruks er stikkprøver og utan at heile golvet blir kontrollert. For det eller meste vil dette fange opp alle avvik, men med spesielt for betonggulv hender at det er små lokale avvik som ikkje kjem med. Når det gjeld soverom 1.etg med teppegolv så viser mine målingar avvik på inntil 8 mm. Kjøper har registrert 10 mm. Vi har kontrollmålt kan bekrefte avvik i det eine hjørne av rommet med 10 mm.

Selskapet har også fremlagt kommentar fra takstmann Ø. datert 10.6.20:

Målingar av planavvik er stikkprøver der vi måler innanfor sirkler på golvet med diameter 2 m. Fleire målepunkt/sirkler i større rom og ferre i mindre rom. Under befaring som grunnlag for rapport 13.06.2019 vart det gjennomført kontroll av golv i 2 rom i kvar etasje. I 1. etasje vart gang og soverom kontrollert. I 2. etasje vart også gang og soverom kontrollert. Kontrollen vart utført med stikkprøver i kvart rom. Kontrollerte rom var nesten utan planavvik og høgdeavvik under 10 mm.

Når det gjeld tilstandsrapport som dette er det utarbeidd føringar med kort instruks for korleis målingar skal utførast og kva avvik som gjeld for dei ulike tilstandsklassane. Det er dette vi nyttar under arbeidet med tilstandsrapporten. For kontroll av planavvik golv blir utført stikkprøvar med målingar i 2 rom i kva etasje. Målingane bør utførast i størst mulig rom men dette er ikkje noko absolutt krav.

(...)

Kontrollbefaring 18.05.20:

Den 18.05 var vi innom huset for kontroll. Vi gjennomførte kontroll med både laser og rettholt med knaster.

Soverom 1.etg:

For målingar i soverom er planavvik ubetydeleg og langt under 10 mm. Høgdeavviket i rommet er 10 mm dersom det blir målt heilt ut i det eine hjørne. Dette er innanfor tillate avvik for tilstandsklasse 0 og 1 slik som det går fram av tilstandsrapporten og er dermed ikkje grunnlag for reklamasjon.

Stove kjøken:

Når vi fyrst var innom hytta så tok vi og ein kontroll her. La ut 4 sirkler med diameter 2 m for måling. Måling planavvik med rettholt med knaster i sirkler 1, 2 og 3 viser små avvik langt under 10 mm. Måling i sirkel 4 viser lokalt planavvik på 10 mm.

Kontroll av golv med laser viser høgdeskilnad på 20 mm over heile romet utan at innredning vart flytt på. Høgdeavviket på 20 mm i heile rommet ligg i overgang mellom tilstandsgrad 1 og 2. Om stove var kontrollert som ein del av rapporten ville den ha fått tilstandsgrad 1 eller 2.

Vi presiserer at stove /kjøken ikkje var målt under befaring i samband med rapport 13.06.19 og var difor ikkje ein del av rapporten.

Kommentar til rapport frå T.V:

Rapport frå T.V under punkt 2.1 viser et avvik på + - 21 mm. Det betyr at det er avvik både over og under middelplanet med 21 mm. Eller heile 42 mm får svanke til bulning.

Denne målinga er feil og er langt over det faktiske avviket i golvet. Her er både målinga og prinsippet for målinga er feil.

Kjøper har i hovedsak anført at det var gitt uriktige opplysninger om gulvet når det viste seg å være omfattende skjevheter i gulvet. De uriktige opplysningene hadde virket inn på avtalen, og det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 102 125. Kjøper krevde i tillegg dekket kostnader til sakkyndig og juridisk bistand etter avhl. § 4-14 på til sammen kr 82 500.

Selskapet har bestridt ansvar, og har anført at det ikke var gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. Den angitte tilstandsgraden bygget på takstmannens skjønnsmessige vurdering, og utgjorde ikke en konkret og spesifisert opplysning som var omfattet av avhl. § 3-8.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var gitt uriktige opplysninger om gulvet ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda viser til at det springende punktet er hvorvidt det må anses å foreligge opplysningssvikt fra selgers side ved at etasjeskiller og gulv ble gitt TG 0, når det i ettertid likevel ble avdekket

skjevheter i gulvet. Mer konkret blir det spørsmål om takstansvar etter reglene om identifikasjon med selger grunnet feilsatt tilstandsgrad. Sekretariatet har under tvil kommet til at det ikke foreligger et slikt mangelsgrunnlag og bl.a. vist til følgende:

Spørsmålet blir da om angivelse av TG 0 i seg selv medfører at det er gitt en uriktig opplysning når det viser seg at det "vart registrert større ujamnheiter på heile golvet."

TG 0 er innledningsvis i rapporten forklart som ingen avvik. Det står også at TG 0 normalt kun gis når bygningsdelen er nyere enn 5 år.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere saker vurdert om det er gitt uriktige opplysninger ved bruk av TG 0 når det i ettertid viser seg at det er avvik ved den aktuelle bygningsdelen.

Utgangspunktet er at angivelse av tilstandsgrad baseres på takstmannens skjønnsmessige vurdering, se eksempelvis FinKN 2020-366 og FinKN 2020-327.

I FinKN 2020-27 ble det reklamert over det feil ved det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget var angitt med TG 0 og TG 1 ved salget. Kjøper fikk medhold i at det forelå en mangel. Det hitsettes følgende fra nemndas begrunnelse:

Nemnda er enig i at tilstandsrapporten må leses med de generelle forbehold som er tatt, men dersom takstmannen først velger å angi tilstandsgrad (TG) 0 og 1 for et elektrisk anlegg, mener nemnda takstmannen som hovedregel må sies å ha en særlig oppfordring til å tydeliggjøre på hvilket konkret grunnlag dette blir gjort. Det elektriske anlegget representerer en spesiell sikkerhetsrisiko, og angivelse av TG 0 og TG 1 uten ytterligere merknader gir den alminnelige kjøper en klar forventning om at anlegget i det store og hele er i utmerket tilstand. Dette var klart nok ikke tilfellet i herværende sak, der det er avdekket både ufagmessig utførelse og til dels alvorlige avvik ved anlegget. Nemnda viser riktignok til at takstmannens syn på saken tilsynelatende ikke er innhentet, og nemnda ser ikke bort fra at en forklaring fra vedkommende kan stille saken i et annet lys. På bakgrunn av det som er fremlagt av dokumentasjon til nå i saken, finner imidlertid nemnda at det i denne saken var grovt uaktsomt å angi TG 0 og TG 1 for det elektriske anlegget uten ytterligere begrunnelse.

Innvirkningskriteriet er også oppfylt, og det foreligger derfor en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

I FinKN 2021-196 ble det reklamert over lekkasje fra et bad. Ved salget ble samtlige av punktene som gjaldt badet vurdert til TG 0. Kjøper fikk medhold i at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Det hitsettes følgende fra nemndas begrunnelse:

Nemnda er i det hele tatt usikker på om det bør være anledning til å benytte TG 0 som tilstandsgrad når den som har utført arbeidene er ufaglært, men finner ikke dette avgjørende. Samlet sett gir de mange angivelsene av TG 0 for badet i denne tilstandsrapporten – herunder også for "sluk, membran og tettesjikt (i gulv og vegger)" til tross for selgers egen opplysning om at sluket nettopp ikke ble skiftet i 2015 – en klar forventning om et feilfritt bad. Selgers egne, supplerende opplysninger kan i dette tilfellet ikke anses egnet til å korrigere dette på en tilfredsstillende måte. Nemnda legger særlig vekt på at TG 0 i alminnelighet gir lite rom for feil eller mangler, noe den gjengse kjøper også må kunne innrette seg etter. Det foreligger derfor opplysningssvikt etter avhl. § 3-8. Nemnda finner det videre klart at den uriktige bruken av TG 0 har virket inn på avtaleinngåelsen eller avtalens innhold.

Nemndsavgjørelsene viser at bruk av TG 0 ved spesielle sikkerhetsrisikoer uten ytterligere begrunnelse kan medføre at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Avgjørelsene viser også, slik sekretariatet forstår det, at jo mer detaljert beskrivelsen er som ligger til grunn for TG 0 er, jo mer naturlig er det å legge til grunn mangelsansvar.

I nærværende sak er det ikke snakk om forhold av sikkerhetsmessig betydning slik som feil ved det elektriske anlegget. Vi kan heller ikke se at det er dokumentert noen bruksmessige utfordringer ved det skjeve gulvet i form av vanskeligheter med møblering etc. Videre er det i motsetning fra FinKN 2021-196 ikke sagt noe spesifikt om gulvet i stuen. På den annen side har nemnda uttalt at TG 0 i alminnelighet gir lite rom for feil og mangler.

Etter en samlet vurdering, og under betydelig tvil, er sekretariatet kommet til at angivelse av TG 0 i denne konkrete saken ikke innebærer at det er gitt uriktige opplysninger. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at det ikke er dokumentert noen sikkerhetsmessige forhold ved det skjeve gulvet, og at det ikke konkret var angitt at stuegulvet var kontrollert i boligsalgsrapporten. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda slutter seg til sekretariatets utgangspunkt om at det også ved angivelse av TG 0 må foretas en helt konkret mangelsvurdering. Den klare hovedregel er at TG 0 i alminnelighet gir lite rom for feil og mangler. Dette underbygges av at det eksplisitt angis i rapporten at *"TG 0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år"*. I lys av akkurat dette siste var det etter nemndas syn noe problematisk at et gulv fra 2006 ble tilsikret med TG 0. Samtidig viser nemnda til at det fremgår klart av rapporten at gulvet ikke var kontrollert fullt ut. Det ble således opplyst at *"minimum to relevante rom per etasje var sjekket med målinger innenfor en diameter på 2 m, og at kontroll av planhet og nedbøyning ikke viste avvik utover normale toleranser"*. Nemnda oppfatter ikke at en slik form for stikkprøvekontroll innebar noe brudd med vanlig bransjestandard. Så lenge kontroll av skjevheter i gulv i alminnelighet foregår på denne måten, mener nemnda det ikke bør være utelukket å likevel kunne angi TG 0 for dette forholdet. Særlig må dette gjelde når det konkrete forholdet – skjevheten – verken medfører noen sikkerhets- eller bruksmessig utfordring. Det forelå heller ingen spesifikk uttalelse eller tilsikring fra selger om kvaliteten på gulvet. Nemnda har vært noe i tvil, men har kommet til samme resultat som sekretariatet: Det foreligger ikke opplysningssvikt fra selgers side etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger. Nemnda tilføyer at det uansett kan reises spørsmål om innvirkningskriteriet er oppfylt for det aktuelle mangelsforholdet, men finner det ikke påkrevd å trekke noen konklusjon på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).