

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-172

25.2.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Skjeve gulv – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig fra 2000 i Lunner kommune ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill., og overtatt av kjøper den 2.7.18. Selger svarte "ja" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. sprekker/skjevheter, og opplyste om en spekk i mur mellom hus og garasje. Innvendige gulv ble vurdert til TG 1 i tilstandsrapporten, med opplysning om normal bruksslitasje. Kjøper vurderte etter en stund å bytte eller slipe stuegulvet, og oppdaget i den forbindelse i februar 2020 skjevheter ved gulvet. Kjøper reklamerte til selskapet den 13.2.20, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte at det var reklamert for sent. Selskapet viste videre til at forholdet var ukjent for selger, at takstmannen hadde befart boligen i tråd med sitt mandat, og kostnadene var heller ikke tilstrekkelig store til å utgjøre et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 283 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeve gulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Lunner kommune oppført i 2000.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler).

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander eller lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.

(...)

Egne forutsetninger

(...) Rapporten er utført etter en visuell besiktigelse. (...)

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår som godt ivaretatt på utvendige og innvendige overflater og konstruksjoner. (...)

Bygning, generelt

(...)

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

(...)

Innvendige overflater – TG 1

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulvoverflater bestående av; keramiske fliser, parkett, laminat og heltregulv.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Gulvene har normal bruksslitasje.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2013. På spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært f.eks. *"sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*, svarte selger:

Ja. Sprekk i mur mellom hus og garasje.

(...)

Merke på gulvlist i kjøkkeninnredning etter lekkasje fra oppvaskmaskin.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.5.18, og overtatt av kjøper den 2.7.18.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med at kjøper vurderte å bytte eller slipe stuegulvet i første etasje, ble oppdaget en skjevhet/kul den 3.2.20. Kjøper reklamerte over forholdet til selskapet den 13.2.20.

I befaringsrapport fra takstfirma T. AS fremgikk følgende:

Me bakgrunn i registrerte forhold kan jeg konkludere med at årsaken til skjevheter/ujevnheter er mest sannsynlig håndverkerfeil med unøyaktig montering av etasjeskille og manglende avretting av undergulv før legging av parkett utført på oppføringstidspunktet.

(...)

Påberopte forhold

Kjøper overtok boligen den 1. august 2018. Kort tid etter overtakelse har kjøper oppdaget skjevheter på gulv i stue/kjøkken ved dør mot entreen i 1. Etasje og har nevnt det til selger ved tilfeldig møte, men selger hadde ikke kjennskap til dette. Cirka i februar 2020 vurderte kjøper å bytte ut gulv i stue/kjøkken, men etter samtale med en nabo som bor i tilsvarende hus ble han gjort oppmerksom på at det var mye skjevheter på gulv i nabohuset. Etter samtalen undersøkte han gulvet i stue/kjøkken og har avdekket skjevheter i nærheten av vinduskarnappet. Deretter ble forholdet meldt til boligkjøperforsikring.

Vurdering/skadeårsak

(...) Ved befaring kontrollerte jeg gulv i stue/kjøkken for skjevheter og ujevnheter ved bruk av laservatter samt rettholt med knaster og en kile. Ved bruk av laservatter registrerte jeg ujevnheter på ca. +15 mm målt på store deler av gulvet. I nærheten av vinduskarnappet heller gulvet mot midten av rommet og mot kjøkkenet med ca. 15 mm målt på 1,5 lengdemeter. Ved døren til entreen heller gulvet mot trappen med ca. 10 mm målt på 0,6 lengde meter. Langs yttervegg mot nord heller gulvet mot midten av rommet med ca. 10 mm målt på 1,5 lengdemeter.

Ved befaring registrerte jeg at listverket ved gulvet er noen steder tilpasset til ujevnhetene og andre steder har noen små avvik i skjøter og sammenføyninger som følge av at underlaget var skjevt når gulvlistene ble

lagt. Jeg har ikke registrert noen synlige symptomer eller skader på grunnmur og konstruksjoner som kan indikere setninger i grunnen eller andre pågående bevegelser i bygget.

Vurdering referansenivå:

(...)

1. Bygningsdelen er oppført i 2000/2001 etter Teknisk forskrift 1997. Forskriften har ingen bestemmelser når det gjelder skjevheter/ujevnheter på overflater. Det er heller ikke registrert noe grunnlag til å mistenke konstruksjonsmessige svikt. Det er derfor ingen avvik iht. referansenivå.

2. Instruks for utførelse av Tilstandsrapport etter retningslinjer fra Norsk takst.

(...)

Beskrivelse og vurdering av etasjeskillere i tilstandsrapporten mangler. Dette er et avvik fra instruksen. Avviket har etter min vurdering ingen vesentlig betydning siden det ikke er registrert "vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik".

Konsekvens

Ingen tiltak er nødvendig ved dagens bruk. Ved utskifting av gulv vil det være nødvendig med avretting av undergulvet for å tilfredsstille krav til planhet for nytt gulv/parkett. Forholdet vil da medføre økt kostnad for gulvlegging.

Synlighet:

Forholdet er delvis synlig og var synlig på salgstidspunktet.

(...)

Skadeomfang

Stue/kjøkken i 1. Etasje: Gjennomgående skjevheter/ujevnheter på gulv med areal på 84 kvm.

Samlede kostnader for avretting av underlaget ble av T. AS angitt til kr 45 280 inkl. mva., ikke medregnet kostnader til å skifte selve gulvet.

Kjøper innhentet også et pristilbud fra V. Bygg AS datert 3.9.20 på kr 283 500 for utbedring av skjevhetene. Kjøper har fremlagt bilder av skjevhetene.

Selskapet har fremlagt en uttalelse datert 1.12.20 fra takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten før salget. Takstmannen opplyste at skjevhetene ikke ble oppdaget ved hans befarings, og viste til at måling av planhetsavvik ikke ble utført ved tilstandsrapport iht. NS 3424. Videre oppga takstmannen at skjevhetene ikke utgjorde et avvik fra referansenivået, og det var heller ikke nødvendig å utføre noen tiltak.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet manglende opplysninger om skjevheter i gulvet. Selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skjevhetene. Skjevhetene var en konstruksjonsfeil og eksisterte derfor på tidspunktet for takstmannens befarings. I alle tilfeller hadde boligen et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 6,1 % av kjøpesummen. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 283 500, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19 første ledd. Kjøper ble kjent med skjevhet i gulvet kort tid etter overtakelsen, og reklamerte først 13.2.20, nærmere 1,5 år senere. I alle tilfeller var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt. Hverken selger eller takstmannen hadde holdt tilbake opplysninger om eiendommen, og den rimeligste utbedringsmetoden utgjorde ikke et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skjevhetene, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet skjevheter i stue- og kjøkkengulvet i en enebolig oppført i 2000.

Sekretariatet fremholdt følgende ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter finner sekretariatet det ikke sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kjennskap til påviste skjevheter i gulvet. Det vises til tilstandsrapporten, hvor innvendige gulv var gitt TG 1 med bemerkningen "normal bruksslitasje", og takstmannens etterfølgende uttalelse om at skjevhetene ikke ble oppdaget ved befaringen, samt at måling av planhetsavvik med kile ikke utføres etter tilstandsrapport NS 3424. Spørsmålet er dermed om takstmannen opptrådte grovt uaktsomt ved ikke å oppdage skjevhetene ved sin befaring før salget. Et moment i vurderingen vil være om det er tale om betydelige avvik. (...)

I befaringsrapport fra T. AS i nærværende sak, datert nær to år etter overtakelsen, fremgår det at skjevheter og ujevnheter i gulv på stue/kjøkken er kontrollert med laservater, rettholt med knaster og en kile, og at det med laservater er registrert ujevnheter på ca. +/-15 mm målt på store deler av gulvet på stue/kjøkken, men at det ikke er nødvendig med tiltak ved dagens bruk. Dette trekker i retning av at det ikke er tale om betydelig avvik. Til dette kommer at avviket heller ikke kan ha medført ulempe for bl.a. kjøpers innredning, da kjøper har opplyst at han oppdaget skjevheten først ett og et halvt år etter overtakelsen, og da ved måling av gulvets planhet i forbindelse med ønske om å skifte eller slipe eksisterende gulv. Sekretariatet har etter dette funnet at det ikke er tale om betydelige skjevheter i gulvet på stue/kjøkken.

De forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå på en skala fra 1-3. Dette begrenser gjennomføringen av befaringen til bl.a. visuelle observasjoner uten fysiske inngrep, og til inspeksjon kun på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen, hvor f.eks. møbler ikke blir flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Videre fremgår det av rapporten at "visuell" betyr "det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring med hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår". Takstmannens mandat tilknyttet spesifikt "Innvendige overflater", herunder innvendige gulv, inkluderte heller ikke planhetsmåling, jf. tilstandsrapportens opplysning "Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert."

Ifølge nemndspraksis må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende, selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn, jf. FinKN 2017-149 og FinKN 2019-001. (...)

Slik sekretariatet forstår det lå det ikke til takstmannens mandat i nærværende sak å undersøke gulvenes planhet. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om takstmannen likevel skulle kommentert avviket. Det fremgår av befaringsrapporten fra T. AS at de avdekkede forhold var "delvis synlig og var synlig" på salgstidspunktet. Vi viser til bildene inntatt i rapporten, hvor det bl.a. er spesifisert "skjevheter ved dør mot entré" og "synlige glipper under gulvlistene som følge av at gulvet var ujevnt ved montering." Bildene av dør mot entré fremstår noe utydelige, men etter vårt syn kan det likevel se ut til at dørterskelen er tilpasset skjevheten i gulvet, da den synes noe høyere på ene siden enn den andre. Dette støttes av rapportens opplysning om at det ved befaring er registrert at listverket ved gulvet noen steder er "tilpasset til ujevnheter og andre steder har noen små avvik i skjøter og sammenføyninger som følge av at underlaget var skjevt når gulvlistene ble lagt." Da måling/vurdering av gulvets planhet etter vår oppfatning ikke inngikk i takstmannens mandat, fremstår etter vårt syn dette avviket som så lite, at han ikke måtte ha oppdaget det.

Til dette kommer at tilstandsrapporten ble utferdiget over to år før befaringsrapporten, og at det dermed er usikkert hvordan forholdene var ved takstmannens befaring. Hva gjelder dørterskelen, antas den å ha vært lik på befaringstidspunktet, da det ikke er holdepunkter for at kjøper har gjort noe med denne i sin eiertid. Som nevnt finner vi likevel ikke at dette er tilstrekkelige for å legge til grunn at takstmannen skulle ha oppdaget at

terskelen var tilpasset skjevhet i gulvet, da skjevheten ikke fremstår som betydelig. Hva gjelder glippene mellom gulv og gulvlist, er det uvisst for sekretariatet om disse var like store ved takstmannens befaring, da det ikke kan utelukkes at dette er noe som kan ha utviklet seg i tiden mellom tilstandsrapporten og befaringsrapporten. Til dette kommer at det er uklart for oss hvordan det aktuelle rommet var møblert ved takstmannens befaring, og således om flere av gulvlistene kan ha vært skjult av møbler. Hva gjelder skjevheter i gulv ved karnapp, fremgår det av befaringsrapporten at dette ikke var synlige skjevheter. Dette er følgelig ikke noe takstmannen ikke måtte kjenne til uten bruk av måleapparater.

Slik saken er opplyst for oss, har vi etter dette kommet til at skjevhetene ikke er betydelige, og at takstmannen dermed ikke har opptrådt grovt uaktsomt ved ikke å avdekke avviket.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har anført at de relevante utbedringskostnadene utgjør kr 45 280, mens kjøper fremholder at de nødvendige utbedringskostnadene er kr 283 500. Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at utbedringskostnadene er så høye som anført av kjøper. Slik saken er opplyst, kan det ikke legges til grunn at trinnlydsplatene er nødvendige for å utbedre skjevhetene, og det er heller ikke sannsynliggjort at ikke parketten kan gjenbrukes. På den andre siden omfatter ikke utbedringskostnadene angitt av selskapet kostnader til å fjerne gulvet og legge det på nytt, så de nødvendige utbedringskostnadene er noe høyere enn kr 45 280. Det hefter følgelig noe usikkerhet ved omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene, men nemnda kan ut fra sakens dokumenter ikke se at kjøper har sannsynliggjort at utbedringskostnadene er så vidt høye at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering av saken:

Sentralt i den kvalitative vurderingen er hvor påregnelig et skadeforløp og omfang objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet, jf. FinKN 2017-299.

Boligen er fra 2000, og var dermed 18 år på avtaletidspunktet. I tilstandsrapporten var det som nevnt kun opplyst om normal bruksslitasje på innvendige gulv, med TG 1, svake symptomer. Det var i selgers egenerklæring ikke opplyst om kjennskap til skjeve gulv. I lys av dette hadde kjøper i utgangspunktet ikke grunn til å forvente større skjevheter i gulvene.

I tilstandsrapporten var det som nevnt ikke gitt noen beskrivelse eller vurdering av etasjeskille, kun opplyst at normal tid før reparasjon var 40-80 år. Selv om etasjeskiller dermed lå utenfor reparasjonsintervallet, forelå likevel en viss usikkerhet med hensyn til etasjeskillets tilstand. Til dette kommer at det ikke er dokumentert betydelige skjevheter i gulvet. Det vises til befaringsrapporten fra T. AS, hvor det fremgår at det ikke er nødvendig med tiltak ved dagens bruk, men at det ved utskifting av gulv vil være nødvendig med avretting av undergulvet for å tilfredsstille krav til planhet for nytt gulv/parkett. Vi vil bemerke at det er påregnelig med noe skjevheter i en bolig, og at det dermed ikke anses helt utenfor det forventbare at det kan bli nødvendig å avrette gulv ved bytte av parkett. Se FinKN 2018-877.

(...)

Slik nærværende sak er dokumentert for oss, har vi funnet at skjevhetene ikke kan ha hatt bruksmessig betydning for kjøper. Det vises til at vi har kommet til at avviket på +/- 15 mm ikke er betydelig, og at kjøper ikke avdekket skjevheten før ett og et halvt år etter overtakelsen i forbindelse med oppmåling av gulvet.

Etter en helhetlig vurdering har vi etter dette kommet til at det boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å regne med. Ved vurderingen er det særlig lagt vekt på at det ikke er avdekket et betydelig avvik.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at det ikke foreligger vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har i likhet med sekretariatet etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig

dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. 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, og nemnda har kommet til at det ikke 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 Gustav Norman (forbrukerrepresentant).