

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-249

16.3.2022

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

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

Konstruksjonsfeil ved bæresøyler – sunket tak og gulv – takstansvar? – avhl. § 3-7.

En enebolig i Stavanger oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill., og overtatt av kjøper den 13.7.20. I tilstandsrapporten ble punktene "*Grunn og fundamenter*" og "*Etasjeskillere*" i hovedsak gitt TG 1, med unntak av merknad om "*mindre sig/svank på gulv 2. etg. Ingen konsekvens*" (TG 2). I egenerklæringsskjemaet svarte selger "*nei*" på spørsmål om kjennskap til skjevheter, og på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid. Noen dager etter overtakelsen opplevde kjøper knirking og en følelse av bevegelser i gulvet i 2. etasje. En takstmann befarte boligen og avdekket konstruksjonsfeil ved tre bæresøyler som bar store deler av taket, og observerte at det var gjort et forsøk på utbedring. Forrige eier av boligen forklarte at utbedringsforsøket ikke var gjort i hans eiertid. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Det ble vist til at selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten kjente eller måtte ha kjent til problemet. Selskapet har bestridt at det ble gitt mangelfulle opplysninger. Det ble bl.a. vist til at selger benektet kjennskap til problemet samt til utbedringsforsøk. Nemnda kom til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger fra selger eller fra selgers takstmann, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 170 875, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil/sunket tak og gulv, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig over tre plan i Stavanger oppført i 1984.

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

DIVERSE

Selger har satt på pipehatt på pipen. Før denne ble satt på kunne en merke antydning til litt fukt i loftsetasjen. Etter at pipehatten ble satt på har ikke dette vært noe problem (...)

Det ble fremlagt en tilstandsrapport fra takstmann F. datert 29.5.20 ved salget. I rapporten fremgikk bl.a. følgende:

Grunn og fundamenter (TG 1)

(...)

Vurdering:

- Boligen antas oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter som indikerer mangler ved fundamentering på bygget. Tilstandsgrad på fundamentering er satt ut fra visuell vurdering av bygning, grunnmur, byggets alder og evt symptomer på eventuelle setninger.

(...)

Takkonstruksjon (TG 1)

(...)

Vurdering:

- Selve takkonstruksjonen er ikke synlig på innside da det er direkte kledd under på innside, deler av tak som er nedhimlet uten tilgang/luke. Sett inne er det ingen observasjon på svakheter-/svikkelser.
- Usikker løsning med evt lufting/isolering av skråtakskonstruksjonen, dette kan ikke sikkert identifiseres her uten inngrep i konstruksjonen.
- Sett fra utside er takkonstruksjonen rett uten synlige sig-/eller svank.

(...)

Etasjeskillere (TG 1)

(...)

Vurdering:

- Ingen spesielle observasjoner på skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik. Det kjennes mindre sig/svank på gulv 2. etg. Ingen konsekvens (TG 2)
- Ved trekonstruksjoner/tregulv må det påregnes noe treknirk.
- Det er ikke foretatt nøyaktiv nivellering/høydemåling på evt skjevheter av etasjeskillere.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1991. Selger hadde bl.a. krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter, samt på spørsmål om kjennskap til ufaglærte arbeidere. Selger oppga at en navngitt håndverker hadde reparert taket i 2014.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.6.20, og overtatt av kjøper den 13.7.20.

Kjøper har forklart følgende om hvordan forholdet ble oppdaget:

Noen dager etter overtakelsen merket kjøper en uvanlig knirking fra gulvet i 2. etasje og det føltes som at noe beveget seg under gulvet (som i ettertid viste seg å være konstruksjonsfeilen ved bæresøyle). Kjøper tok umiddelbart kontakt med en takstmann, som i august 2020 avdekket at det var konstruksjonsfeil ved tre bæresøyer som bærer store deler av taket.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann E.:

Det er utført en gjennomgang av bæring på overbygg på terrasse i (adresse).

Det er gjort en gjennomgang av tegninger og det er målt opp lengde på dragere.

En gjennomgang på størrelsen på søyler, eksistensene størrelse på søyler består for det meste av 2 stk 48x98mm som er spikret sammen. Denne løsningen tilfredsstiller ikke lasten som kommer fra taket. Dette er ut fra de regler til laster slike bygg skulle tåle på byggeår

Det er under laget en beregning i konstruksjonsprogrammet Statcon. Her har vi funnet ut at en 14x14 laminert drager vil tåle de laster som kommer fra strekket på den 4,85 meter lange drageren som holder taket. Her er det en søyle mitt i huset. Begge søyler som er inne i veggene består av 2stk 48x98mm, de utvendige frittstående søyler den samme størrelse. Søyler som er frittstående av denne lengden har strengere krav en søyler som er kledd inne i en vegg mellom 2 plater.

Våre undersøkelser har avdekket at det er nødvendig å lage søyler som er kledd inn større, ved montering av en laminert drager 14x14 på innsiden av eksisterende søyle er det mulig å ta opp de lastene som ligger på drager i tak.

Gulvet er mest sannsynlig sunket fordi søyle sko ikke står på frostfrie masser. Her er det nødvendig å grave vekk alle masser som ikke holder de laster som kommer fra tak og ned på de 3 søylene som bærer store deler av taklastene. Det er trolig flere måter å reparere dette på, men den løsningen som vi har lagt til grunn er

tilfredsstillende. Vi kan tilby en ny gjennomgang med entreprenør og vi har samarbeidspartnere som kan utføre en reparasjon, de kan komme på en gratis befaring.

Årsak: Underdimensjonerte søyler innvendig og utvendig på sørvegg. Fundament for søyler er ikke satt i frostfrie masser

Nødvendige utbedringskostnader ble beregnet av takstmann E. til kr 150 000 inkl. mva. Kjøper har senere oppgitt at forholdet ble utbedret for kr 170 875.

Det ble også fremlagt en uttalelse fra takstmann E., som bl.a. omhandlet spor etter tidligere utbedringsforsøk:

Det er observert at det er gjort et forsøk på utbedring. Søyler som bærer konstruksjonen er byttet ut, og det er montert nye til å bære overbygget over terrasse. Der har også blitt påført sparkel for å kompensere for sprekker som er kommet i spongulv inne i loftstue.

I e-post av 23.1.22 ga takstmann E. følgende svar på spørsmål fra kjøpers advokat:

1. Var konstruksjonsfeilen lett synlig og merkbar for deg som fagkyndig takstmann?

Svar: Den er en 3mm åpning som er synlig når du står på balkong, feil på overflater av denne type skal tas med og er en del av undersøkelsenivå etter NS 3424 nivå 1.

2. Hvordan oppdaget du at det var en konstruksjonsfeil ved bæresøylene? Var det ved en ren visuell besiktigelse eller ble det utført mer omfattende undersøkelser for å avdekke konstruksjonsfeilen?

Svar: Det er tydelige skjevheter i bjelkelag på soverom over søyler, det er en naturlig del og prøve å forstå hvorfor denne skjevheten er oppstått. Oppdagelsen av feil på bjelkelag medførte et behov for å undersøke videre hva som er årsaken, det var naturlig å se etter feil i etasjen under og på balkong. Det var mulig å oppdage disse feilene ved en ren visuell befaring

3. Kan de undersøkelser du foretok for å avdekke konstruksjonsfeilen forventes av en takstmann som utarbeider en nivå 1-tilstandsrapport?

Svar: Det er viktig å se etter sprekker i konstruksjonen som søyler. Det er kjent for alle takstmenn at sprekker i bæresøyler må kommenteres i rapport med undersøkelses nivå 1

4. Mener du at konstruksjonsfeilen var lett merkbar og synlig for en takstmann som utarbeider en nivå 1-tilstandsrapport?

Svar: Sprekker av denne typen skal kommenteres i disse rapportene.

5. I selgers takstmans tilstandsrapport ble det opplyst «ingen spesielle observasjoner på skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik. Det kjennes mindre sig/svank på gulv 2 etg, ingen konsekvens.

a. Var det samme observasjoner du gjorde og som medførte at du konkluderte med konstruksjonsfeilen ved bæresøylene?

Svar: Her oppfatter jeg det slik at det var negative konsekvenser ved sig i bjelkelag. Og at en bør bruke ekstra tid på å prøve å forstå hva som er galt når disse skjevheter blir oppdaget.

b. Har du andre betraktninger rundt at selgers takstmann, med tydelig kjennskap til sig/svank på gulv i 2 etg, likevel ikke vurderte at det kunne være en konstruksjonsfeil ved underliggende bæresøyler?

Svar: Min oppfatning er at selgers takstmann ikke har sett noen sammenheng mellom sig i bjelkelag og svikt i fundament under søyle

Den 15.6.21 orienterte kjøper om at de hadde vært i kontakt med tidligere eier, som bekreftet at det ikke ble gjort noen slike utbedringer i hans eiertid. Tidligere eier oppga i e-post av 17.1.22 at han var første beboer i huset. Tidligere eier hadde ikke merket sig/svank i sin eiertid.

Selskapet har lagt frem flere forklaringer fra selger:

Forholdet som det reklameres for er helt ukjent for oss.

(...)

Forsøkene på å reparere forholdet har ikke blitt gjort i vår eiertid. Det må ha blitt gjort før vi overtok huset. Det nevnes at det er gjort forsøk på å bytte søylene. Det er ikke gjort i vår eiertid. likeens nevnes det at sponplater har blitt sparklet. Forstår det slik at dette gjelder sponplatene på foreldresoverommet. Soverommet hadde heldekningsteppe da vi overtok huset og dette har ikke blitt byttet ut av oss. Vi har således ikke hatt mulighet til å se at platene var sparklet. Vi har ikke visst om forholdet og har ikke holdt tilbake opplysninger.

(...)

Jeg kan forsikre at utbedringen ikke er gjort i vår tid. (...) Vi har som tidligere nevnt ikke gjort noen utbedringsforsøk og er fortvilt over at motparten ikke tror at vi snakker sant. Vi har forøvrig voksne barn som kan bekrefte at det ikke er gjort noen utbedringsforsøk i vår eiertid.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble bl.a. vist til at selger måtte identifiseres med takstmannens manglende kunnskap. Selger, som hadde bodd i boligen i nesten 30 år, kjente eller måtte ha kjent til problemet, og det var overveiende sannsynlig at selger fikk utført det avdekkede utbedringsforsøket.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 170 875, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det ble særlig vist til at selger hadde benektet kjennskap til problemet og til utbedringsforsøk i den forbindelse, og til at utbedringsforsøket kunne ha vært utført før tidligere eiers eiertid. Videre hadde ikke takstmannen opptrådt ansvarsbetingende.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger tilstrekkelig bevismessige holdepunkter for at selger selv har holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Troverdigheten til de dels motstridende forklaringene mellom tidligere eiere av boligen er det vanskelig for nemnda å vurdere kun ut fra dokumentene i saken.

Når det gjelder spørsmålet om takstansvar har nemnda funnet vurderingen noe mer tvilsom. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har for det første anført at opplysningene under punktene "etasjeskiller" og "gulv og fundamenter" i tilstandsrapporten var objektivt uriktige, jf. avhl. § 3-8 første ledd. Det er pekt på at takstmannen ga positive opplysninger om at det ikke var mangler ved fundamenteringen eller konstruksjonsmessige avvik, og at sig/svank/knirk fra gulv i 2. etasje ikke hadde noen konsekvens.

Sekretariatet finner imidlertid at takstmannen uttrykte seg forbeholdent, og at uttalelsene må ses i sammenheng med takstmannens mandat og undersøkelser. Når takstmannen har skrevet "Ingen tegn til setninger eller skjevheter som indikerer mangler ved fundamentering på bygget" må dette forstås som et uttrykk for hva takstmannen har registrert – ikke som en tilsikring av at det ikke finnes mangler ved fundamenteringen.

Videre finner vi at uttalelsen "Det kjennes mindre sig/svank på gulv 2. etg. Ingen konsekvens. TG: 2" må leses i sammenheng med opplysningene om at det ikke var "spesielle observasjoner på skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik", at det "Ved trekonstruksjoner/tregulv må (...) påregnes noe treknirk", samt at det ikke var foretatt nivellering/høydemåling. Til sml. vises det til nylig avsagte FinKN 2021-1242, hvor takstmannen hadde skrevet "Fuktskjolder i bordtro, disse ser ut for å være fra før taktekking ble byttet og er uten betydning". Nemnda fant at uttalelsen måtte forstås slik at takstmannen uttrykte usikkerhet om

fuktmerkene alder, og at formuleringen ikke kunne oppfattes som en tilsikring av at fuktmerkene var uten betydning.

En annen sak er om takstmannen "måtte" ha kjent til konstruksjonsfeilen, jf. § 3-7 første pkt. Kjøper har vist til at takstmannen registrerte sig/svank/knirk på gulvet i 2. etasje, og at takstmannen dermed fikk en indikasjon på konstruksjonsfeilen som han unnlot å undersøke nærmere. Videre fattet takstmann E. umiddelbart mistanke om feilen da han var på befaring, og feilen var ifølge kjøper lett synlig. Selskapet har til dette innvendt at befaringen ble gjort på laveste undersøkelsesnivå (nivå 1), at takstmannen opplyste om sig/svank på gulvet i 2. etg., og at det ikke var foretatt nivellering/høydemåling.

Sekretariatet vil bemerke at saksbehandlingen hos oss er skriftlig og begrenset til sakens dokumenter, og at verken vi eller nemnda har byggeteknisk kompetanse. Slik saken fremstår for oss, savner vi nærmere begrunnelse for kjøpers påstand om at konstruksjonsfeilen var lett synlig.

Vi er imidlertid enige i at det er av betydning for bevisvurderingen at takstmann E. avdekket den bakenforliggende konstruksjonsfeilen under sin befaring. Dette kan gi en viss indikasjon på at også takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten burde ha avdekket denne.

Samtidig vil vi påpeke at det er uklart for oss om takstmann E. avdekket forholdet ut ifra en rent visuell vurdering, eller om han foretok undersøkelser som normalt ikke kan forventes av en takstmann som utarbeider en nivå 1-rapport. Sekretariatet er ikke kjent med om takstmann E. selv oppfattet konstruksjonsfeilen som lett merkbar for en takstmann som utarbeider en nivå 1-rapport, og bemerker videre at takstmann E. hadde et avgrenset mandat og et spesifikt undersøkelsesområde.

Samlet sett ser ikke sekretariatet bort ifra at takstmannen kanskje burde ha oppdaget konstruksjonsfeilen. Ansvarsnormen som er gjenstand for vår vurdering ("måtte") er imidlertid strengere enn som så, og på bakgrunn av sakens dokumenter anser vi det ikke sannsynliggjort at takstmannen opptrådte ansvarsbetingende, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev 31.1.22, hvor det også er inntatt en ny e-post fra takstmann E. Nemnda registrerer imidlertid at det ikke foreligger noen uttalelse fra takstmann F., som utarbeidet tilstandsrapporten, hvilket hadde vært ønskelig. Sprekken er ifølge takstmann E. 3 mm og *"synlig når du står på balkongen"*. Han har videre fremholdt at *"Det er kjent for alle takstmenn at sprekker i bæresøyler må kommenteres i rapport med undersøkelsesnivå 1"*. Det er vanskelig for nemnda å ha noen klar oppfatning av hvor synlig sprekken var på tidspunktet for takstmann F.s befaring, men størrelsen indikerer i alle fall at den ikke var spesielt stor. Videre anga takstmann F. i sin rapport *"mindre sig/svank på gulv i 2.etg"*, samtidig som TG 2 ble angitt. Det ble også understreket at det ikke ble foretatt nøyaktig nivellering/høydemåling på ev. skjevheter av etasjeskiller. Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre sekretariatets vurdering av at det ikke er sannsynliggjort grov uaktsomhet fra takstmann F.s side. Nemnda finner for sin del det ikke nødvendig å ta stilling til om simpel uaktsomhet ble utvist. Det foreligger derfor ikke en mangel etter avhl. § 3-7 etter reglene om identifikasjon mellom selger og takstmann.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).