

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-464

24.5.2022

Protector Forsikring ASA

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

Skjevheter – feil ved garasje og ildsted – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 3-10, og 4-19.

En enebolig i Malvik kommune oppført i 1999 ble solgt "som den er" for kr 4,57 mill., og overtatt av kjøper den 31.7.20. I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 1, men samtidig opplyst at "*det ble registrert vesentlige skjevheter*". Videre ble det bl.a. opplyst om vanninnsig og råteskade i garasjen fra 2003. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjevheter i gulv, lekkasjeskader i garasje, svanker/ujevnheter i garasjegulv, og feil ved ildsted. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå noe avvik fra avtalen. Videre anførte selskapet at selger ikke var kjent med forhold utover det som ble opplyst, og at det i alle tilfeller var reklamert for sent. Nemnda ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 456 056, krav om erstatning for advokatkostnader og erstatningsbolig, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter, feil ved garasje og ildsted, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig i Malvik kommune oppført i 1999.

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

Boligens 1. etasje byr på en romslig stue, kjøkken og spisestue på 41 kvm. 2 soverom på henholdsvis 7 og 12 kvm. Pent bad på 5 kvm, romslig entré med skyvedørsgarderobe og et praktisk vaskerom. I boligens 2. etasje finner man en loftstue, bad, 3 soverom og rikelig med bodplass. I tillegg har man en romslig dobbelgarasje og sørvest-vendt terrasse med gode solforhold.

I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. følgende:

ETASJESKILLE (TG 1)

Type Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Det ble registrert vesentlige skjevheter.

Totalvurdering

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig

ILDSTED (TG 1)

... Noe kort avstand fra sotluke og ned til brennbart gulv.

... Totalvurdering

Det registreres ikke skader eller tilstands svekkelse ved boligens pipe og ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere beslag på gulv under sotluke, alternativt sette inn brannstein foran sotluke.

GARASJE OG UTVENDIG BOD

Beskriv

Garasje er oppført i 2003, med støpt gulv og ring mur. Vegger over mur av bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betong takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Garasjen måles til ca 37m² og bod på 4m². Utvendig adkomst til innredet lofts areal med et gulv areal på ca 36m². Målbart areal på ca 13m².

Det registreres råte skadet dør karm inn til loft areal. På garasje plan registreres vann innsig ved vegg mot vest. Forholdet opplyses av selger å være tidvis ved spesielle vær forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det må på sikt vurderes tiltak mot forverring av garasjens vest vegg.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid og bebodd boligen siden 2010. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Har vært innsig av regnvann ved dør til garasje

Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Innsig av regnvann ved dør til garasje i 1 etg.

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Selger opplyste følgende på spørsmål om det var andre forhold som var relevant for kjøper:

Glass i dør inn til stue er sprukket. Sprekk i plate inni peis. Knaker i gulv foran dører på loftstue. Luke til sentralstøvsuger er løs på stue. Kjøkkenvifte er kun av eller på (ikke mulig å velge hastighet)

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,57 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.7.20, og overtatt av kjøper den 31.7.20.

Etter overtakelsen avdekket kjøper skjevheter ved gulvet i forbindelse med møblering.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann S. datert 11.3.21:

Skade oppdaget Oktober 2020

(...) Etter innflytting med møblering osv har kjøper oppdaget skjevheter i gulv i hovedplanet. Gulv i stue som er belagt med parkettgulv har med utgangspunkt i målinger fra midt på stuegolvet en helling/høydeforskjell mot yttervegg på 30mm på det meste. Målinger av gulv ved ytterveggen har en noe varierende høyde, men høydeforskjellen ligger fra 20- 30 mm på den siste stykket ut mot ytterveggen i en målelengde på 1-2 m. På soverom i samme etasje har gulvet en høydeforskjell på 10-20 mm mot ytterveggen. Det kan se ut som om gulvet dupper ned mot ytterveggen. Også i 2 etasje registreres høydeforskjeller på 10-15 mm på gulv rundt pipe.

(...) Kjøper oppdaget skjevhetene i gulvet ved møblering kort tid etter overtagelsen. Ut fra størrelsen på avviket må selger ha vært klar over at golvene i boligen var skjeve, men ikke informert om dette hverken i egenerklæringen eller til takstmannen som laget tilstandsrapporten.

Takstmann S. estimerte utbedringskostnadene til kr 118 997.

Kjøper reklamerte til selskapet den 22.4.21 som en følge av skjevheter i gulv, garasje og ildsted.

Selskapet har opplyst at kjøper reklamerte den 24.2.21.

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstmann S. datert 5.5.21 vedrørende forhold ved garasje. Fra rapporten hitsettes:

1. Etter overtagelse har kjøper oppdaget at golv i garasje har store fordypninger og hakk som gjør at vann og snø som tiner fra bil blir stående på golvet. Golvet mangler struktur og har lokale store høydeforskjeller og sprang. Terrenget foran garasje heller mot garasjen slik at det på vinters tid renner vann utenfra og inn i garasjen. Golvet fremstår i meget dårlig forfatning.

2. Yttervegg mot vest på garasje har skader etter inntrenging av vann samt at dørkarm på dør inn til 2 etasje av garasjen har store råteskader. Dette forholdet er omtalt under pkt.32 "Garasje og utvendig bod" i tilstandsrapporten.

(...) Konklusjon

Garasjegolvet er ikke opplyst om eller beskrevet i noen dokumenter som lå til grunn for avhendingen av eiendommen. Det er derimot opplyst om at det har vært innsig av vann ved dør til garasje. Kjøper opplyser om at han oppdaget svanker og bulninger samt skjevhetene i golvet en tid etter overtagelsen. Ut fra størrelsen og omfanget på avviket må selger ha vært klar over at garasjegolvet var i dårlig forfatning og at det rant vann inn på vinters tid, men ikke informert om dette hverken til kjøper, i egenerklæringen eller til takstmannen som laget tilstandsrapporten. Samtidig så burde kjøper ha oppdaget det meste av golvets tilstand under visning i forkant av avhendingen. Når det gjelder vann og råteskadene på ytterveggen mot vest så var dette forholdet opplyst om i tilstandsrapporten som lå til grunn for avhendingen.

Takstmann S. estimerte kostnadene til kr 36 250 for utbedring av garasjegulvet.

Kjøper har senere innhentet et pristilbud fra Byggmester H. på kr 384 460 for utbedring av gulv i boligen. Kjøper har fremlagt video av skjevhetene, samt bilder av vannlekkasjer i garasje.

Kjøper opplyste at lekkasjeskader ble utbedret for kr 11 221, og det ble fremlagt faktura datert 22.8.21. Kjøper har også fremlagt tilbud for utbedring av ildsted på kr 11 000.

Kjøper har i etterkant av salget tatt kontakt med takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. I e-post av 7.6.21 bekreftet takstmannen at setningen "*Det er registrert vesentlige skjevheter*" skyldtes en skrivefeil.

Ifølge selskapet stilte selger seg uforstående til reklamasjonen, og henviste i all hovedsak til opplysninger gitt i tilstandsrapport og egenerklæringsskjema. Det ble fremlagt telefonnotat fra samtale med selger den 30.4.21, hvor det bl.a. fremgikk at selger aldri hadde merket eller tenkt over at gulvet var skjevt, at det ikke var noe galt med peisen bortsett fra det som var opplyst i egenerklæringen, og ellers ble vist til opplysninger ved salget.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra et firma vedrørende ildstedet, hvor det bl.a. ble bemerket feil ved trekk.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 456 056, erstatning for advokatutgifter på kr 58 906 og kr 15 000 for erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Selskapet anførte at det ikke var sannsynliggjort at selger var kjent med forhold utover det opplyste, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. I alle tilfeller var reklamasjonen for sent fremsatt, jf. avhl. §§ 4-9 og 4-19. Selskapet har også bestridd at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at vanninnsig og lekkasjeskader i garasjen ikke kunne gjøres gjeldende som en mangel, da det ble gitt opplysninger om dette ved salget, jf. avhl. § 3-1 og 3-10. Sekretariatet kom videre til at det var reklamert for sent hva gjaldt skjevheter i boligen og garasjegulvet, jf. avhl. § 4-19. Sekretariatet behandlet subsidiært spørsmålet om det forelå opplysningssvikt som følge av skjevheter i gulv i boligen, og kom til at det

heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel knyttet til garasjegulvet og vanninnsig/lekkasjeskader i garasjen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I salgsdokumentasjonen var det opplyst om vanninntrenging og råteskader i garasjen, og det ble anbefalt å foreta ytterligere undersøkelser og tiltak. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

"Har vært innsig av regnvann ved dør til garasje"

Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

"Innsig av regnvann ved dør til garasje i 1 etg."

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende:

"Det registreres råte skadet dør karm inn til loft areal. På garasje plan registreres vann innsig ved vegg mot vest. Forholdet opplyses av selger å være tidvis ved spesielle vær forhold.

(...) Det må på sikt vurderes tiltak mot forverring av garasjens vest vegg."

Etter sekretariatets oppfatning ble det dermed gitt opplysninger om vanninntrenging og råteskader i tilknytning til garasjen. Kjøper hadde da en oppfordring til å undersøke dette nærmere før avtaleinngåelsen. Vi finner av den grunn at kjøper kjente eller måtte ha kjent til forholdene ved salget, og dermed ikke kan gjøres gjeldende som mangel, jf. avhl. § 3-10 første ledd. Vi anser dermed forholdene å være en del av avtalen, jf. avhl. § 3-1.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Hva gjelder skjevheter i gulvet i boligen, så legger nemnda ut fra de foreliggende dokumentene til grunn at kjøper oppdaget dette ved møblering av boligen kort tid etter overtakelsen i slutten av juli 2020. Videre legger nemnda til grunn at beskaffenheten til gulvet i garasjen var synlig i alle fall ved overtakelsen av boligen. Kjøper reklamerte over forholdene medio februar 2021, som er omkring syv måneder etter at kjøper *"oppdaga eller burde ha oppdaga"* forholdene. Nemnda er enig med selskapet i at det for disse forholdene er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, og kjøper kan ikke gjøre gjeldende mangelskrav som følge av skjevheter i gulv i boligen eller avvik ved garasjegulvet. Nemnda kan ikke se at avhl. § 4-19 tredje ledd kommer til anvendelse.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 grunnet forhold ved ildstedet, men slik saken er opplyst finner nemnda ikke grunnlag for mangelsansvar på dette punktet.

Det er videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre (skjeve gulv, garasjegulv og lekkasje garasje, ildsted og takstutgifter) utgjør kr 456 056, dvs. ca. 10 % av boligens kjøpesum. Pristilbudet fra Byggmester H. AS innebærer at alle innvendige gulv i hele boligen avrettes og legges nytt. Selskapet anfører at det er kostnadsestimatene fra takstmann S. som må legges til grunn for beregningen, og at utbedringskostnadene dermed utgjør ca. kr 167 469, hvilket tilsvarer 3,66 % av kjøpesummen. Sekretariatet finner det ikke avgjørende hvilket kostnadsalternativ som legges til grunn, da vi uansett er av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Sekretariatet vil bemerke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de markante avvik fra forventbar stand, og vi kan ikke finne momenter som kan tale for at dette er tilfellet i denne saken. Ved salget ble det gitt risikoopplysninger om skjevheter og om fuktproblemer i garasjen, og da er det i utgangspunktet kjøpers

risiko dersom omfanget skulle vise seg å være mer omfattende enn kjøper hadde regnet med. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi heller ikke se at skjevhetene er av alvorlig og sikkerhetsmessig betydning. Se til sml. FinKN 2021-1136.

Sekretariatet kan på denne bakgrunn heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. I likhet med sekretariatet har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har i klagen til nemnda presisert at det ikke var gitt opplysninger ved salget om at det "*ved regnvær kunne renne store mengder vann inn garasjeporten*" samt at vannet blir liggende på garasjegulvet. Slik nemnda ser det, er det noe vanskelig å ta stilling til omfanget av problemet, samt isolere dette fra de risikoopplysningene som var gitt om vanninnsig og lekkasjeskader i garasjen. Ut fra de foreliggende opplysningene, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger som kan ha virket inn på kjøpsavtalen – særlig sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det kan også reises spørsmål ved om det er reklamert i tide over dette forholdet, jf. avhl. § 4-19 første ledd, men nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til dette spørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).