

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-244

3.4.2023

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

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

Skjeve gulv – motfall på badegulv – selgers opplysningsplikt – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig oppført i 1989 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 28.2.22. Ved salget ble det opplyst at det var lagt ny parkett i stue, gang, kontor og wc i hovedetasjen i 2015, og at det var registrert "*ujevnheter av normal art*" (TG 1). Selger svarte "*nei*" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skjeve gulv. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper skjevheter ved gulv. Kjøper reagerte bl.a. på at stuedøren skrapet nedi gulvet, selv om den tilsynelatende var forsøkt kappet for å tilpasses skjevhetene. Det ble også avdekket at badegulvet i underetasjen hadde motfall mot døren. Kjøper anførte bl.a. at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var normalt med skjevheter i 33 år gamle boliger, samt til at selger ikke kjente til fallproblematikk eller skjevheter utover det opplyste. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om skjeve gulv, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 334 625, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeve gulv og motfall på baderomsgulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treetasjes enebolig i Rogaland oppført i 1989.

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

STUE

Lys og romslig stue i hovedetasjen med ny parkett fra 2015

(...)

BADEROM

Flislagt baderom i sokkeletasjen, også her med opplegg for vaskemaskin

(...)

STANDARD

Boligen er velholdt og holder god standard. Det er gjort en rekke oppgraderinger i nyere tid, og det kan bla. nevnes:

(...) - Ny parkett i stue, gang, kontor og wc i hovedetasjen, ca 2015. (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

FRITTBÆRENDE DEKKER

Beskrivelse: Bjelkelag i tre.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ujevnheter av normal art.

TG: 1

(...)

INNREDNING OG GARNITYR FOR VÅTROM – UNDERETASJE. / BAD/VASKEROM

Beskrivelse: Bad er oppgradert i 2007. Innredning på bad med speil, overskap, benkeskap, servant og blandebatteri. Toalett montert på gulv. Dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med stoppe krane. Varmekabler. Mekanisk ventilasjon.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer. Belegg/membran rundt sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert. Fall på gulv er i underkant iht. dagens krav som har utgangspunkt i tekniske forskrifter fra 2017. Normal slitasje iht. alder. God stand.

TG: 1

(...)

OVERFLATER PÅ INNVENDIGE GULV – 1. ETASJE

Beskrivelse: Belegg på vaskerom fra 2012. Laminat på kjøkken. Parkett på resterende gulvoverflater.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal slitasje iht.alder. God stand.

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden byggeåret. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom hadde selger krysset av "ja" og oppgitt: *"Var lekkasje i rør i bad sokkeletasje. Ble rettet av aut. Repatør F. og dekket av forsikring. ca 2004".* Selger opplyste om utførte arbeider på våtrom av *"tidligere murmester T."* Selger krysset av "ja" på spørsmål om oppgradering/fornyng av tettesjikt/membran/sluk, og opplyste at: *"Da nye fliser ble satt både på vegg og bad ble det også lagt ny membran, ca 2004/2005".* På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til skjeve gulv krysset selger av "Nei".

Budaksept fant sted før årsskiftet 2021/2022. Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. ved kontrakt signert 4.1.22-7.1.22, og overtatt av kjøper den 28.2.22.

Den 17.3.22 reklamerte kjøper over flere forhold, bl.a. at det var funnet skjevheter ved gulv på inntil 20 mm.

Kjøper kontaktet takstmann O. for befaring og vurdering av forholdet. I forbindelse med befaringen gjorde kjøper O. oppmerksom på at det også var motfall på en del av baderomsgulvet. Fra reklamasjonsrapporten datert 24.5.22 hitsettes:

PÅBEROPT FORHOLD

(...) Skjevheter gulv:

Ved egen besiktigelse ble det registrert skjevheter på 15-20 mm. i en avstand på ca. 40-50 cm langs hele ytterveggen mot nord, med unntak av kontoret. Det ble også registrert skjevheter på ca. 20 mm i området ved tofløyet dør i stue. Årsaken til skjevhetene ble ikke avdekket på befaring, og konstruksjonen må derfor åpnes for å avdekke årsaken (...)

Utklipp fra tilstandsrapport beskriver at etasjeskillet har skjevheter av normal art, og utklipp av egenerklæringen viser at selger har krysset av for nei om han kjenner til skjeve gulv o.l. Skjevhetene i etasjeskillet er ikke av normal art, og er betydelig mer enn hva man kan forvente i en bolig fra 1989. Det er samtidig overveiende sannsynlig at selger har vært klar over skjevhetene i etasjeskillet da det har blitt lagt ny parkett i stuen i 2015 ifølge salgsoppgaven. Skjevhetene må ha blitt oppdaget ifbm. disse arbeidene da monteringsanvisning til parkett beskriver at underlaget skal ha skjevheter på maksimalt +- 3 mm per 2 meter. I tillegg er dørblad i tofløyet dør kuttet i nedre del mot gulv, for å unngå at dørbladet stedvis tar ned

parketten (...)

(...)

Fall baderomsgulv:

Ved egen besiktigelse opplyste eier om feil fall på baderomsgulv i 1 etg. Det ble foretatt nivellering av baderomsgulv ved bruk av laser. Det ble da registrert at del av baderomsgulvet er etablert med motfall mot dør. Motfallet fører til at eventuelt vannslø/lekkasjevann vil renne bort fra sluk og videre mot dør. Ved døren er det en oppbrett som vil hindre at vannet vil renne ut av rommet og videre til tilstøtende rom. NS 3420 beskriver at rom med sluk ikke skal ha bakfall eller fordypninger (...)

(...)

KONKLUSJON

Skjevheter gulv:

Skjevheter i gulv er utover normale skjevheter i en bolig fra 1989. Det er overveiende sannsynlig at selger har vært klar over skjevhetene i etasjeskillet.

(...) Fall baderomsgulv:

Det er registrert motfall på del av baderomsgulv. Det er ikke tillatt med motfall ihht. NS 3420.

(...)

UTBEDRING

Skjevheter gulv:

For at årsaken til skjevhetene skal kunne avdekkes/utbedres må underskap/oppvaskmaskin på kjøkkenet, toalett samt innbo/løsøre flyttes/demonteres for tilkomst. På vaskerom fjernes gulvbelegg. På kjøkken og toalettrom demonteres parkett, gulvlist og sponplater ca. 1 m fra yttervegg. I stuen demonteres dør/listverk mot gang og kjøkken, i tillegg til parkett og sponplategulv ca. 3 m fra vegg mot vaskerom.

Når sponplategulvet er fjernet må årsaken til skjevhetene utbedres. Deretter tilbakeføres sponplategulv og gulvet avrettes før parkett/gulvbelegg legges. Lister og dører tilbakeføres og tilpasses i høyden. Kjøkkeninnredning og toalett monteres.

(...) Fall baderomsgulv:

For å utbedre fall på baderomsgulvet må baderomsinnredning, dusj, toalett, vaskemaskin, tørketrommel og stikkontakter demonteres for tilkomst. Fliser/membran og veggplater rives. Fallforhold på gulv utbedres før det legges membran på gulv og vegger. Deretter monteres det fliser som fuges- før baderomsinnredning, dusj, toalett, vaskemaskin, tørketrommel og stikk monteres.

Baderommet er imidlertid 33 år og det vil være lite hensiktsmessig å rive badet for å utbedre fallforholdet på gulv.

Takstmann O. estimerte utbedringskostnadene til samlet kr 287 500 inkl. mva., hvorav kostnader for skjeve gulv utgjorde kr 150 875 inkl. mva.

Kjøper fremla også et pristilbud fra H. AS datert 6.5.22 for avretting av gulv på kr 198 000 inkl. mva.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring i saken:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at han ikke har kjennskap til de anførte forholdene utover det som er opplyst i takstrapporten. (...) Selskapet har forelagt reklamasjonsrapporten for vår takstmann som sier det ikke var normalt å bygge boliger med slike skjevheter i 1989, men at det er helt normalt at det oppstår skjevheter i boligen over tid som gjør at det vil være påregnelig med slike skjevheter i boligen i dag (...)

Selskapet har videre fått opplyst at parketten i stuen ble montert av en gulvlegger, og ikke selger selv. Det stemmer altså ikke at skjevhetene har vært synlige for selger under arbeidet, eller at selger ble gjort kjent med skjevhetene da arbeidet ble utført (...)

Kjøper la også frem bilder og en video for å illustrere skjevhetene i gulvet, samt at den kappede døren skrapte nedi gulvet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger og selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til skjevhetene. Selger fikk lagt ny parkett i 2015 og døren i stuen var kappet til for å tilpasses det skjeve gulvet. Videre var takstmannens opplysninger om skjevheter av normal art objektivt uriktige. Samlet sett utgjorde forholdene en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 334 625, og forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble vist til at selger ikke kjente til skjevheter eller fallproblematikk utover det som var opplyst, og som var normalt ved kjøp av en 33 år gammel bolig. Det foreligger ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 når det gjaldt skjevhetene i gulvet. Sekretariatet konkluderte imidlertid med at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag i tråd med utbedringskostnader for skjeve gulv, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har orientert om at foretaket ikke ønsket å løse saken i tråd med sekretariatets vurdering. Kjøper har opprettholdt sine anførsler, men har i tillegg anført at selgers takstmann også måtte kjenne til skjevheter ved gulvet, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har oppjustert mangelskravet i henhold til et innhentet pristilbud.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper anfører at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet skjeve gulv, samt motfall på baderomsgulvet.

Sekretariatet fremholdt følgende vedrørende spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8:

I tilstandsrapporten ble det opplyst om "ujevnheter av normal art" i etasjeskiller (TG 1). Selger hadde krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til skjevheter i egenerklæringsskjemaets pkt. 8.

Kjøper har vist til takstmann O.s reklamasjonsrapport, hvor det fremkommer at det er registrert skjevheter på 15-20 mm i en avstand på ca. 40-50 cm langs hele ytterveggen mot nord, med unntak av kontoret, samt skjevheter på ca. 20 mm i området ved den tofløyede døren i stuen. Takstmann O. har forklart at skjevhetene i etasjeskillet "ikke av normal art, og er betydelig mer enn hva man kan forvente i en bolig fra 1989".

Foretaket har forklart at en intern takstmann skal ha uttalt at det er normalt at det oppstår skjevheter i boliger over tid, og at skjevheter slik som de som er avdekket er påregnelige.

Sekretariatet forstår snarere gjengivelsen av den interne takstmannens uttalelse som at han mener at det generelt er påregnelig med skjevheter i eldre boliger, enn som at han anser de konkrete skjevhetene som er avdekket som påregnelige. Vi finner uansett at kjøper har sannsynliggjort at skjevhetene er større enn hva som er normalt ved eneboliger oppført i 1989. Skjevhetene medfører bruksmessige ulemper for kjøper, og vi legger til grunn at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om disse, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

(...)

Når det gjelder spørsmålet om selger "måtte" ha kjent til avviket vil sekretariatet bemerke at forholdet ble avdekket og påreklamert kort tid etter overtakelsen (ca. 2,5 uker). Avdekker kjøperen mangelsforholdet raskt, kan dette gi en indikasjon på at forholdet også var lett merkbart for selgeren, se f.eks. taklekkasjesakene FinKN 2014-015, FinKN 2014-118 og FinKN 2016-152. Benestad Anderssen (2008) uttaler

på s. 151:

"Har selger bebodd eiendommen over lengre tid, vil han møtes med skepsis hvis han påstår at han ikke har kjent til lekkasjer, lukt, lydgjennomgang og så videre, jf. Krüger s. 250."

Selv om Finansklagenemnda Eierskifte i avgjørelser som bl.a. FinKN 2016-507, FinKN 2018-877 og FinKN 2020-215 har lagt til grunn at det til en viss grad er subjektivt hvor merkbart skjevheter i gulv er for den enkelte person, forstår vi takstmann O.s rapport som at skjevhetene er nokså betydelige, og at de også knytter seg til flere rom.

Videre vil vi påpeke at det ikke er bestridt fra selgers side at døren inn til stuen er kappet til. Om døren først ble kappet til grunnet kjennskap til skjevheter i gulvet eller mistanke om skjevmontering av døren er ikke nødvendigvis klart, men den fremlagte videoen viser tydelig at døren fortsatt tar i gulvet. Det fremstår lite sannsynlig at selger ikke var kjent med at døren fortsatt tok i gulvet, og alle forhold tatt i betraktning finner vi at skjevhetene må ha vært så lett merkbare at for selger at de "måtte" ha kjent til disse.

Det ble dermed gitt mangelfulle opplysninger om skjevhetene, jf. avhl. § 3-7 første pkt.

Kjøper har tilsynelatende ikke anført at det ble gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om fallforholdene på badet, jf. hhv. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet vil understreke at vi ikke er bundet av partenes anførsler, og at vi har vurdert, men ikke funnet grunnlag for mangelsansvar etter disse bestemmelsene når det gjelder fallforholdene på badet.

Nemnda er enig i dette – både hva gjelder skjevhetene på gulvet samt fallforholdene på badet. Nemnda er følgelig enig med sekretariatet i at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 for skjevhetene på gulvet. Det er ikke grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for fallforholdene på badet. Nemnda tiltrer på alle punkt sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn.

Kjøper har i nemndsansmodningen fremholdt at det også er grunnlag for takstansvar hva gjelder skjevhetene på gulvet, men nemnda finner ikke grunn til å ta stilling til dette slik saken ligger an.

Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det vises til at utbedringskostnadene utgjør omkring 4,6 % av kjøpesummen, noe som er i det nedre sjikt av hva som etter retts- og nemndspraksis er ansett som grensen for når det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Videre vises det til at kjøper ut fra boligens alder og opplysningene i tilstandsrapporten måtte være forberedt på at det kunne være noe ujevnheter i etasjeskiller og gulv. Det var i tillegg opplyst om utilfredsstillende fallforhold på badet, som for øvrig også ut fra alder måtte påregnes utbedret i løpet av forholdsvis kort tid.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for skjevhetene på gulvene, jf. avhl. § 4-12. Det er ikke godtgjort at avhl. § 4-12 første ledd kommer til anvendelse, så prisavslaget må fastsettes til utbedringskostnadene. Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Takstmann O. har estimert utbedringskostnadene knyttet til skjevhetene til kr 150 875 inkl. mva. Det er foretaket som har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse, og ved den skjønnsmessige vurderingen må det utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292. Etter å ha gjennomgått kalkylen og opplysningene som ble gitt ved salget finner ikke sekretariatet at utbedringsarbeidene innebærer at kjøper stilles vesentlig bedre enn ved avtaleinngåelsen. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om:

"Ny parkett i stue, gang, kontor og wc i hovedetasjen ca 2015."

Etter en konkret og skjønnsmessig vurdering har vi funnet at prisavslaget passende kan settes til kr 125 000.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Flertallet kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets vurdering, men har kommet til at det skal gjøres et noe mindre standardhevingsfradrag ut fra de konkrete omstendighetene i saken. Flertallet finner det riktig at det skal gjøres et visst standardhevingsfradrag da det ved salget var opplyst om noe skjevheter i etasjeskillet, og flertallet forutsetter at disse blir utbedret ved avrettingen av gulvene. På vaskerommet vil det også bli lagt nytt gulvbelegg. Utbedringen vil følgelig medføre en viss standardheving sett i lys av opplysningene ved salget. På den andre siden er det ved utbedringen lagt opp til å gjenbruke parketten, noe som ikke vil medføre en standardheving. Slik flertallet ser det, kan prisavslaget passende settes til kr 135 000. Kjøper har fremholdt at det ved utmålingen av prisavslaget må tas utgangspunkt i innhentet pristilbud av 6.5.22, og ikke kalkylen i befaringsrapport 24.5.22. Flertallet finner det i dette tilfellet riktig å ta utgangspunkt i nevnte kalkyle, som gir en grundigere redegjørelse for de ulike elementene av utbedringskostnadene enn pristilbudet som i all hovedsak kun angir en totalpris.

Kjøper tilkjennes altså prisavslag med kr 135 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2, som også er krevd.

Mindretallet – Venås – bemerkter:

Mindretallet er enig med flertallet i at det her foreligger en mangel og begrunnelsen for dette, men er uenig når det gjelder utmålingen av prisavslaget. Mindretallet er enig med de øvrige nemndsmedlemmene i at det ved utmålingen må tas utgangspunkt i takstrappreportens priskalkyle på kr 150 875 inkl. mva. Det høyere pristilbudet som kjøper har fremlagt, legger til grunn at det skal legges ny parkett, noe som jo er dyrere, uten at bakgrunnen for dette er redegjort for av kjøper.

Mindretallet kan imidlertid ikke se at det er grunnlag for å foreta fradrag fra dette utgangspunktet med begrunnelse i at utbedringen vil innebære en berikelse for kjøper. En utbedring kan innebære en berikelse i form av en standardheving ved at kjøper etter utbedringen får en bedre teknisk løsning enn forespeilet ved salget, bygningsdelen får en forlenget levetid, eller at kjøper får en besparelse ved at fremtidige vedlikeholdskostnader skytes lengre frem i tid, og da må dette hensyntas ved utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd, jf. FinKN 2023-126.

I priskalkylen er det lagt til grunn gjenbruk av parkett, og det er da ingen grunn til å gjøre fradrag for forlenget levetid eller sparte vedlikeholdskostnader. Mindretallet kan heller ikke se at det virker sannsynlig at en ganske lokal utbedring av de *unormale* skjevhetene i nordenden i huset innebærer at kjøper får en berikelse i form av at utbedringen gir en bedre teknisk løsning eller forbedret standard som øker eiendomsverdien. Kjøper ble i tilstandsrapporten forut for salget forespeilet et etasjeskille gitt TG 1 med anmerkning om "*ujevnheter av normal art*", og det fremstår ikke nærliggende at etasjeskillet sett under ett får en bedre kvalitet eller standard etter utbedringen. Det kan neppe gis en bedre tilstandsgrad og etasjeskillet er sannsynligvis i "normal" stand med eventuelle "normale" ujevnheter, i alle fall i områdene som ikke er utbedret. Foreligger det tvil om utbedringen innebærer en berikelse for kjøper, eller om størrelsen på berikelsen, skal tvilen gå utover selger (bevisbyrden). Mindretallet er derfor av den oppfatning at prisavslaget må settes til kr 150 875.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).

