

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-476

20.6.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Nyrenovert enebolig – skjevheter/svikt i konstruksjon – uriktig svar på spørsmål i egenerklæringen – uenighet om utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7, 3-8, 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1934 ble solgt "som den er" for kr 14 mill., og overtatt av kjøper den 28.6.21. Ved salget ble det ikke fremlagt en tilstandsrapport, men det ble opplyst i egenerklæringen om omfattende renoveringsarbeider i 2020/2021. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over omfattende skjevheter i boligen, og at deler av gulvet løsnet på grunn av skjevhetene. Selger svarte bl.a. at det var tale om et gammelt hus, og at det "har aldri vært fremlagt en påstand om at dette huset ikke er skjevt". Senere forklarte selger at skjevhetene var utbedret ved renoveringen. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om skjevhetene, og at det forelå et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selgers kjennskap til skjevheter i et gammelt hus ikke var noe mer enn hva kjøper måtte forvente, slik at det hverken forelå en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 604 500, krav om erstatning kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevheter, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Rogaland oppført i 1934.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bebodd boligen i 1 år, og at det var utført omfattende moderniseringsarbeider i 2020/2021. Selger opplyste bl.a. om faglærte arbeider ved bad/våtrom, balkong, rør og avløp, tak, og el-anlegg. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det "er/har vært skjevheter/setningsskader, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende" hadde selger krysset av "nei".

Kjøper stilte megler en rekke spørsmål på e-post før salget, deriblant om gulvet var "lagt på nye eller gamle plater". Til dette svarte megler at "Gulv er hellimt på orginalt tregulv/avrettingsmasse".

Kjøper har forklart følgende om salgssituasjonen:

Prisantydning på eiendommen var på 14 millioner kroner. Dette var ca. 9 millioner kroner mer enn det Selger hadde kjøpt eiendommen for et år i forveien. Differansen i prisantydningen signaliserte hvilken verdi Selger mente han hadde tilført eiendommen under den pågående renoveringen. På tidspunktet for visning var 1. etasje og 2. etasje ferdigstilt, men ikke boligens kjelleretasje.

Megler informerte Klager at salget skulle gjennomføres off-market. Det var dermed ikke innhentet tilstandsrapport på eiendommen.

(...)

Klager satte seg inn i dokumentasjonen fortløpende. Klager stilte også Selger skriftlige spørsmål etter visning, herunder spørsmål om gulv.

(...)

Ettersom eiendommen var under renovering, fikk Klager tilsendt kvitteringer på renoveringsarbeidene som allerede var utført. Kvitteringene viste et stort omfang av utført arbeid og at eiendommen i realiteten var totalrenovert innvendig.

Boligen ble solgt "som den er" utenfor det åpne markedet for kr 14 000 000 ved kjøpekontrakt datert 31.5.21, og overtatt av kjøper den 28.6.21.

I forbindelse med installering av skyvedørsgarderobe ble kjøper av montøren gjort kjent med store skjevheter. Det ble etter dette funnet store skjevheter ved møblering, og kjøper oppdaget at deler av gulvet løsnet. Utførende gulvlegger ble engasjert for å forsøke å utbedre gulvet, og vedkommende ga uttrykk for at undergulvet var mangelfullt avrettet og at dette ble meddelt selger. Håndverkeren som hadde utført arbeidene i selgers eiertid sendte følgende SMS til kjøper:

Hello when I arrived at your house, I saw that the floor was uneven. I said you can't lay parquet. [Selger] told me to lay the floor because he accepts the situation. I didn't know this house was going to be sold. I thought that [Selger] would live in it and that's why I agreed.

Kjøper reklamerte til foretaket over skjeve gulv og svikt i konstruksjonen den 17.8.21.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann O. datert 13.10.21:

Selgere har totalrenovert huset, men har i egenerklæringsskjema oppgitt å ikke kjenne til skjevheter/setningsskader i gulv mm. I ettertid er det kommet frem at selgere var kjent med skjevhetene og at det er foretatt oppjekking av deler av huset. Selgere har bevisst ikke valgt å avrette gulvet plant. Parkettmontør som har vært innom sa til kjøpere at han hadde informert selgere om at undergulvet ikke var rett og at han derved ikke kunne ta ansvar for gulvet, om det er formidlet skriftlig er uvisst.

(...)

I første etasje er det ytterveggene høyeste punkt, det heller innover mot midten ved hall/wc og kjøkken med ca. 3 cm. Lokale skjevheter er betydelige. På kjøkkengulvet heller gulvet med over 10 mm på en meter. I soverom andre etasje hvor seng er plassert heller gulvet med 16 mm en meter ut fra veggen. Det er skjevheter i de fleste rom både i første og andre etasje, gjelder også for loftsetasjen hvor det kun er montert teppe på gulv.

Skjevhetene i gulvene tilsier at det er brukt firma som ikke har den nødvendige fagkunnskap, og/eller at det kun er benyttet et tynt lag med avrettingsmasse på deler av gulvene. Det er betydelig risiko for at parkettlameller vil løsne i fremtiden spesielt der det er benyttet avrettingsmasse. Parkettgulvet er ikke montert på plane gulvflater og heller ikke i samråd med produsentens anvisning.

Basert på skjevhetenes omfang, at kjøperne basert på mottatt informasjon hadde grunn til å forvente at gulvene var avrettet og fagmessig montert. Det er tydelig at skjevhetene har betydning for hvordan boligen kan innredes og brukes.

1.4 Konklusjon

For å få parkettgulvet plant iht. parkettprodusentens anvisning må hele parkettgulvet i både første og andre etasje tas opp. Gulv på loft er montert teppe så der har det ingen konsekvens utenom at gulvene er veldig skjeve. Det er to alternativer for avretting for første og andre etasje.

Vedrørende takhøyder. At selgere påpeker at det ville gå utover takhøyden så vil jeg si at det ikke ville få nevneverdig betydning da takhøyden er ca. 2,42 til 2,45 i første og andre etasje.

1. Arbeid utføres på overside av bjelkelagene. Rette gulvene med avrettingsmasse på overflater av gulv fra byggeår.

2. Arbeidet utføres på overside av bjelkelagene. Ta av gulvbordene montert på bjelker fra byggeår. Montere nye 148 mm bjelker som rettes av og monteres i vater. De nye bjelkene limes og monteres ved siden av eksisterende gamle bjelker.

Alternativ 1 er den billigste metoden mens alternativ 2 er mer kostbar. Det innhentes pris fra V. AS.

Det ble innhentet et pristilbud av 8.5.22 fra V. AS på kr 1 466 500 inkl. mva. I tillegg kom kostnader til utbedring av gulv på loftet på kr 138 000 inkl. mva., til sammen kr 1 604 500 inkl. mva.

Foretaket innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann S. datert 20.6.22:

Konklusjon:

Standarden til toleranser gjelder på overtakelses tidspunktet i nye boliger. Den gjelder ikke gamle hus som er renover. Der vil det alltid være litt som er utenfor.

Himlinger i stue og kjøkken ble kontrollert for å se om det var noen sammenheng med skjevheter på gulvet. Det var det ikke. Himling i stue hadde et maks avvik på 5mm. Kjøkken hadde et avvik på maks 11mm. Det betyr at det er ikke setninger i bygget som er årsaken til skjevhetene. Årsaken er manglende sparkling før gulvet ble lagt.

Det som slår mest ut på skjevheten er planhet målt med rettholdt på 2,0m. Se bilde nr. 11-20.

Påviste skjevheter i 2. etasje er ubetydelige og kun lokalt i soverom og gang. Kostnad med å rette står ikke i forhold til hva man får igjen.

Takstmann S. estimerte nødvendige utbedringskostnader til kr 313 125. Det ble senere innhentet et pristilbud datert 2.9.22 fra T. AS for avretting av gulv og legging av ny parkett på kr 544 625, med følgende forbehold:

Det forutsetter at eksisterende dekke er dimensjonert for vektene som tilføres.

Kjøper innhentet deretter en tilleggskommentar fra takstmann O. datert 22.5.23:

Behov for utbedring. Behovet for utbedring kan vurderes ved måling av nedbøyning ved punktlast, og / eller måling av trebjelkelagets egenfrekvens. Store bevegelser og svingninger kan være indikasjoner på feil ved bærekonstruksjoner. Dersom manglende stivhet i trebjelkelaget skyldes svekkelser i konstruksjonen som kan ha betydning for trebjelkelagets bæreevne må dette undersøkes nærmere og eventuelt utbedres.

Underdimensjonering. Dersom gulvbjelkedimensjonene er mindre enn det som er oppgitt i Byggdetaljer 522.351, vil stivheten i bjelkelaget ofte oppfattes utilfredsstillende. Dette gjelder særlig eldre hus hvor ofte ble brukt bjelker med lavere høyde i forhold til bredden og relativt lange spenn sammenlignet med nye typer bjelkelag. SINTEF byggforsk har gitt anbefalinger om dimensjonering av bjelkelag siden 1960.

Det er ikke bestridt av partene at bjelkene i alle etasjeskille er fra byggeår, 1934. Konklusjon. Datidens bjelkelag i denne bolig oppført i 1934 er ikke egnet til påstøp. Bjelkene i huset fra 1934 er sterkt underdimensjonert da det er påviselig svikt i stuegulvet i første etasje når det belastes.

(...)

Bjelkelagene på denne bolig fra 1934 er ikke beregnet for å tåle tyngdebelastning av tynnpuss i så store mengder medfører. Materialforbruk for tynnpuss er 5 kg pr kvm i 3 mm tykkelse. Her er høydeforskjellen høyeste til laveste punkt som skal rettes ca. 30 mm så tyngde pr kvm vil bli ca. 50 kg pr kvm før heltreparketten i fiskebeinsmønster skal monteres. I tillegg kommer belastningen av møbler og kjøkken.

Bjelkelagene i boligen fra 1934 er kraftig underdimensjonert i forhold til dagens krav til dimensjonering, viser til byggdetaljblad 522.351 på 17 sider som ligger vedlagt.

Foretaket har fremlagt flere forklaringer fra selger i saken:

Huset er renover, men opprinnelig bygget i 1934. Det har aldri vært fremlagt en påstand om at dette huset ikke er skjevt. Kjøper har selv vært på visning og befart eiendommen. De samme skjevhetene som finnes nå, var til stede da.

(...)

Vi har forklart (etter overtakelse da spørsmålet dukket opp) at gjennom renoveringen ble det rettet opp i bærende element ved å forsterke bæring fra kjeller, samt løfte bæreelement på et punkt i huset. Dette, sammen med avrettingsmasse i de 2 etasjene ble gjort for å minske skjevhetene i huset og skape et best mulig grunnlag for ny parkett, i et eldre hus.

(...)

Huset er nylig renovert og noe setningsskader i gips/sparkel/murpuss er å forvente.

(...)

Vi kjøpte et hus fra 1934, som på kjøpstidspunktet av naturlige årsaker hadde skjevheter. Vi engasjerte derfor et firma (A. Bygg v/ A.) for å rette opp huset og legge avrettingsmasse. Dette ble gjort og parkett ble lagt (Parkett lagt av G.). Det har siden det tidspunktet ikke vært kjent for oss at huset fortsatt hadde, som kjøper påstår "vesentlige skjevheter".

(...)

For ordens skyld; "avrettingsmassen ble ikke lagt for å rette opp huset, men for å tilnærmet fjerne helt eventuelle gjenværende ugjevnheter/skevheter.

Vi har etter dette oppfattet gulvene å være uten ugjevnheter/skevheter og fylte derfor ut egenerklæringen etter dette. Vi ble først gjort oppmerksom på skjevheter da kjøper nevnte dette for forsikringsselskap.

Kjøper har fremlagt utskrift fra eiendomsregisteret som viste selgers kjøp og salg av eiendommer den senere tiden. Selger har fremlagt kvitteringer over utført arbeid.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger har tilbakeholdt opplysninger om skjevhetene, noe som fremgikk både av selgers kommentar og gulvleggerens uttalelse i saken. I alle tilfeller var avviket fra det forventbare vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 1 604 500, erstatning for egenandel til advokat på kr 4 000, med tillegg av renter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, samt rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Skjevheter var påregnelig i hus av en slik alder og utløste ingen opplysningsplikt, og kjøper ble opplyst om hvilke arbeider som var utført av megler i e-post før salget. Foretaket har videre vist til at selger var i god tro om at skjevhetene var utbedret før salget av boligen. Uansett var ikke skjevheter upåregnelig og dermed heller ingen vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, jf. bl.a. FinKN 2021-452, FinKN 2021-878, og FinKN 2023-244.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt om skjeve gulv, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Av begrunnelsen fremgår følgende:

Slik vi forstår selgers tilbakemelding var de fullt ut kjent med skjevheter i boligen. Til tross for denne kjennskapen så krysset selger "nei" på egenerklæringsskjemaets spørsmål om skjevheter i pkt. 7. Nå kan det riktignok innvendes at det basert på boligens alder ville være påregnelig med noe skjevheter, men samtidig var det her tale om et renovert hus hvor kjøper måtte forvente at skjevhetene var tatt hånd om i forbindelse med oppussingen. Det har nå vist seg at gulvet går i oppløsning og at skjevhetene vanskeliggjør innredning og montering av skap, og de fagkyndige er ellers enige om at det må gjøres omfattende tiltak for å bringe forholdene i orden. Etter vårt syn er det dermed ikke særlig tvilsomt at dette skulle vært kommunisert til kjøper, og at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet er objektivt sett uriktig. Se til sml. FinKN 2021-452, FinKN 2021-878, og FinKN 2023-244.

Vi bemerker for øvrig at kjøper måtte ha grunn til å stole på at de vesentligste opplysningene om boligens tilstand som var kjent for selger fremkom av prospekt og egenerklæringsskjema, da det ikke var utarbeidet noe tilstandsrapport ved salget. Vi nevner ellers at det ikke er nødvendig for resultatet å ta stilling til gulvleggerens påstand om dialogen med selger i forbindelse med gulvleggingen.

Tatt i betraktning boligens markedsførte tilstand og de til dels omfattende skjevheter med tilhørende bruksmessige ulemper, så legger vi til grunn at innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Nemnda har kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselene i foretakets nemndsansmodning av 13.5.23, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn i mangelsspørsmålet. Avkryssingen i egenerklæringen er uansett feil, da spørsmålet retter seg mot om det "er/har vært" skjevheter, f.eks. skjeve gulv eller lignende. Det er dermed uten betydning om selger trodde skjevhetene var utbedret ved renoveringen.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd har sekretariatet uttalt følgende:

De fagkyndige er uenige om hvilke tiltak og kostnader som er tvingende nødvendige for å utbedre skjevhetene. Vi har som nevnt ikke anledning til å ettergå de fagkyndiges vurderinger, og vi må i tråd med nemndas praksis legge rimeligste anslag på kr 544 625 til grunn ved utmålingen. Vi kan ikke se at foretaket har sannsynliggjort at de aktuelle tiltakene medfører økt standard eller forlenget levetid, og dermed har vi ikke funnet grunnlag for å gjøre fradrag.

Pristilbudet fra takstmann S./T. AS av 2.9.22, som sekretariatet har lagt til grunn, inneholder følgende forutsetning:

Det forutsetter at eksisterende dekke er dimensjonert for vektene som tilføres.

Kjøpers advokat har i brev av 26.5.23 til nemnda fremlagt en ny uttalelse fra takstmann O. om denne forutsetningen:

Bjelkelagene i boligen fra 1934 er kraftig underdimensjonert i forhold til dagens krav til dimensjonering, viser til byggdetaljblad 522.351 på 17 sider som ligger vedlagt.

På bakgrunn av dette anføres det at det ikke er mulig å utbedre mangelen etter foreslåtte utbedringsmetode fra takstmann S., ettersom bjelkelagene på eiendommen ikke er dimensjonert til å bære vekten av den avrettingsmassen som er nødvendig å bruke. Det fastholdes derfor fra kjøpersiden at utbedringsmetoden til takstmann O. og pristilbudet fra V. AS skal legges til grunn ved utmålingen av prisavslaget.

Nemnda kan ikke se at foretaket har kommentert den siste dokumentfremleggelsen. For ordens skyld vises det til at foretaket ved sekretariatets oversendelsesbrev av 26.5.23 ble gitt frist til 31.5.23 med å inngi merknader til kjøpers siste brev.

Nemndas saksbehandling er som kjent skriftlig og bygger sine avgjørelser på de dokumentene som partene har fremlagt. I dette tilfellet innebærer den siste uttalelsen fra takstmann O. at det nå er sannsynlighetsovervekt for at takstmann S. sin utbedringsmetode ikke er tilstrekkelig. Når foretaket verken har imøtegått dette, eller på annen måte kommentert den siste sakkyndiguttalelsen, har nemnda i tråd med alminnelige bevisbyrderegler kommet til at prisavslaget må oppjusteres til det beløpet som fremgår av utbedringsmetoden til takstmann O. og pristilbudet fra V. AS. Prisavslaget settes dermed til kr 1 604 500. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for noe fradrag for standardheving/forlenget levetid.

Kjøper har også krav på å få erstattet kr 4 000 som har påløpt til egenandel for advokatbistand, jf. avhl. § 4-14. I tillegg kommer forsinkelsesrenter etter rentel. § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).