

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-842

27.11.2023

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

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

37 år gammel fritidsbolig – svikt i gulv – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En hytte fra 1984, ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill., og overtatt av kjøper den 9.11.21. Etasjeskillere var i tilstandsrapporten gitt TG 1, med opplysning om at det ved befaring ikke ble registrert vesentlige skjevheter som var ansett å ha betydning for konstruksjonens sikkerhet, men at mindre skjevheter likevel måtte påregnes grunnet naturlige setninger som en følge av konstruksjonens alder. Ved måling med krysslaser på tilfeldige valgte plasser ble det målt avvik på 0-18 mm i gulvkonstruksjonen, som takstmannen antok skyldtes naturlige setninger som følge av alder. Det ble etter overtakelsen avdekket to store langsgående sprekker fra endeskjøter i gulvet, som i henhold til fagkyndig var godt synlige. Det ble også konstatert betydelig svikt i gulvet i dette området. Årsaken var manglende understøttelse under de endeskjøtene som var sprukket. Kjøpers takstmann mente hele gulvet måtte skiftes, mens foretakets interne takstmann mente at en lokal utbedring var tilstrekkelig. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til sprekken, og at forholdet i alle tilfeller utgjorde et vesentlig avvik fra det forventbare. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det ikke var tilbakeholdt opplysninger om gulvet eller at det forelå et vesentlig avvik. Det ble bl.a. vist til at selger ikke var kjent med forholdet og heller ikke hadde registrert svikt i gulvet, samt at hyttens alder tilsa at en oppgradering av gulv var påregnelig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 146 458.

Saksfremstilling

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

Boligen er en hytte i Telemark oppført i 1984.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om følgende i konklusjonen:

Innvendig:

Innvendig holder hytten gjennomgående god hyttestandard. De fleste innvendige overflater er fra byggeår. Normalt vedlikehold over tid.

(...)

Det ble på befaringen ikke avdekket kritiske eller alvorlige feil og mangler ved hytten. Hytten har opp gjennom årene blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert ved behov. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. (...)

Det kan konkluderes med at hytten generelt framstår i god stand, alder tatt i betraktning.

Videre fremgikk bl.a. følgende av tilstandsrapporten:

Etasjeskillere – TG 1

(...)

Det ble på befaringen ikke registrert vesentlige skjevheter som ansees å ha betydning for konstruksjonens sikkerhet. Mindre skjevheter må likevel påregnes grunnet naturlige setninger som følge av konstruksjonens alder.

Ved måling med krysslaser på tilfeldige valgte plasser ble det målt avvik på 0-18mm i gulvkonstruksjonen. Det antas å skyldes naturlige setninger som følge av alder.

Innvendige overflater – TG 1

Hyttens innvendige overflater består av:

Gulv: Lakkert tregulv og laminat.

(...)

Det registreres noe bruksslitasje på gulv. Øvrige overflater er normalt eldet.

Ellers god stand.

Vurderingen av innvendige overflater vil i stor grad avhengig av hvilke krav den enkelte setter til overflatene og fargevalg. Utgangspunktet for vurdering i rapporten er at overflatene fremstår hele og med en helhet.

Som det innledningsvis opplyses under "Premisser", ble befaringen utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 1984. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det *"er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.10.21, og overtatt av kjøper den 26.10.21.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen svikt i gulvet. Det ble reklamert på forholdet den 9.11.21.

Kjøper engasjerte takstfirma I., som kom på befaring den 25.1.22. I reklamasjonsrapport datert 30.3.22 ble det konkludert med følgende:

Befaringen viser to store langsgående sprekker fra endeskjøter i gulvet. Sprekkene er godt synlige, og det er betydelig svikt i gulvet i dette området.

Det er ingen understøttelse under endeskjøtene som er sprekt.

Sprekkene er lokalisert midt i det mest trafikkerte området i stuen, der man naturlig går mellom stue og kjøkken.

Grunnlag for påregnelig tilstand:

I tilstandsrapport som var utarbeidet i forbindelse med salget, framgår det følgende under posten innvendige overflater: "Det registreres noe bruksslitasje på gulv. Øvrige overflater er normalt eldet. Ellers god stand."

Det er gitt TG 1. Denne tilstandsgraden skal benyttes der det er svake symptomer. Etter undertegnede mening, er den generelle slitasjen på gulvet relativt stor og med tanke på alder ville det vært mest naturlig å gi TG 2 på gulv, kun for dette. Det synes merkelig at sprekken og svikten i gulvet ikke har vært oppdaget av takstmann, eller tidligere eier.

(...)

Etter undertegnede mening har gulvet i stue/kjøkken skader som må utbedres umiddelbart. Det anbefales at gulvet rives opp og legges på nytt.

(...)

Reparasjonskostnad

(...)

Total: 138 805

På kjøpers spørsmål om lokal utbedring var vurdert, svarte takstfirma I. følgende i e-post av 27.9.22:

Ja, det er vurdert.

Som jeg skriver i rapporten skyldes skadene at bord er lagt feil, de har skjøter imellom underliggende bjelkelag. Ved så tynne bord som det er snakk om her, svikter skjøtene ved lav belastning, og de knekker som påvist. Dersom skadene skal repareres lokalt, må gulvet slipes i sin helhet slik at det ikke blir synlige fargeforskjeller etter reparasjon. Det er et eldre gulv, med kuving på gulvbord, som medfører at sliping vil bli omfattende. Ved slik sliping blir gulvet enda tynnere, som igjen vil medføre flere skader i framtiden.

Med dette som bakgrunn, ser jeg ingen andre muligheter enn en full omlegging av gulv.

Foretaket innhentet selv et teknisk notat fra intern takstmann O., datert 11.11.22. Kjøper har opplyst at takstmannen selv ikke var på befaring, og at han vurderte avviket utelukkende basert på salgskdokumentene og skaderapporten fra takstfirma I. Fra notatet hitsettes:

Det selvbærende tregulvet fra byggeår 1984 er 38 år gammelt og har slitasje, som er nevnt som "noe bruksslitasje på gulv", men dette gjelder alle rommene i hytten. Enkelte områder er mer utsatt for slitasje, som i dette tilfellet er ved skadestedet ved spiseplass/ kjøkkenet.

Gulvet har generelt mange sprekker, både langsgående skjøter og endeskjøter, som er normalt ved heltregulv av furu e.l.

De stedene som har skjøter som gir etter kan man gjære en lokal utbedring ved å kappe løs den delen som gir etter og underlime spikerslag, før man fester delen tilbake.

KONKLUSJON

Forholdet kan utbedres lokalt, og estimert kostnad er kr. 6.000, - eks. mva.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

I selgers kommentarer til reklamasjonen opplyses det om at de ikke er kjent med de forhold som kjøper nå har reklamert over.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at sprekkeene var godt synlige og at det var tale om betydelig svikt, slik at selger derfor kjente eller i alle tilfeller måtte kjenne til svikten i gulvet. Det ble også vist til at selgers opplysningsplikt gikk foran kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10, og at kjøper ikke hadde grunn til å forvente større problemer med gulvet, kun mindre slitasje.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 146 458, hvorav utbedringskostnadene utgjorde kr 138 805, og takstkostnadene kr 7 653. Kjøper har også krevd forsinkelsesrente etter rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med det påreklamerte forholdet, at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt, samt at svikt kun var dokumentert på et begrenset område, og at oppgradering av et 38 år gammel gulv var påregnelig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom videre til at det ikke forelå et vesentlig avvik fra det forventbare, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet konkluderte med at en lokal utbedring utgjorde den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og at kostnadene dermed ikke oppfylte vesentlighetsterskelen. Videre la sekretariatet vekt på gulvets antatte alder, opplysningene ved salget om bruksslitasje på gulv og avvik i etasjeskillet grunnet

naturlige setninger som følge av alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering om at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, og den begrunnelse som er gitt på dette punktet. Når det gjelder hvorvidt det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 anser nemnda dette spørsmålet som noe mer tvilsomt. Selger har i egenerklæringsskjemaets punkt 8 krysset av for "*nei*" på spørsmål om "*Det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende*". På bakgrunn av de fremlagte bildene fremstår sprekkenes relativt synlige, mens svikten naturlig nok er vanskeligere å bedømme. Nemnda tiltrer for så vidt sekretariatets vurdering på dette punktet:

Ettersom svikten ut fra det dokumenterte synes å være på et begrenset område i gulvet, kan det fremstå som noe vanskelig å oppdage forholdet. Selv om sprekkenes i henhold til det dokumenterte er godt synlige, synes gulvet, ut fra bildene inntatt i rapporten, som så oppripet og slitt i det aktuelle området, at det for oss fremstår som vanskelig å oppdage sprekkenes blant ripene. I henhold til det dokumenterte er svikten også i det "mest trafikkerte" området i stuen, og kjøpers takstmann har omtalt svikten som betydelig, og mener det er merkelig at hverken selgers takstmann eller selger ikke har oppdaget sprekkenes og svikten i gulvet. Til tross for dette har sekretariatet på bakgrunn av den skriftlige saksbehandlingen likevel funnet det vanskelig å vurdere hvor merkbar svikten var for selger. Vi bemerker at dette vil avhenge av den enkelte boligeiers opplevelse og hvordan boligen er møbler.

Det blir likevel spørsmål om innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 andre punktum kan anses oppfylt. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er sannsynlighetsovervekt for at lokal utbedring er mulig, selv om estetiske grunner kan tilsa full utskifting av gulvet. Takstmann O. har uttalt følgende om forholdet:

Det selvbærende tregulvet fra byggeår 1984 er 38 år gammelt og har slitasje, som er nevnt som "*noe bruksslitasje på gulv*", men dette gjelder alle rommene i hytten.

Enkelte områder er mer utsatt for slitasje, som i dette tilfellet er ved skadestedet ved spiseplass/ kjøkkenet.

Gulvet har generelt mange sprekker, både langsgående skjøter og endeskjøter, som er normalt ved heltregulv av furu e.l.

De stedene som har skjøter som gir etter kan man gjøre en lokal utbedring ved å kappe løs den delen som gir etter og underlime spikerslag, før man fester delen tilbake.

Nemnda er ikke uenig i at hans anslag på utbedringskostnader (kr 6 000 + mva.) er konservativt, men kan ikke se at kjøper i nemndsansmodningen har konkrete innvendinger til den lokale utbedringsmetoden som her angis. Selv om beløpet skulle bli noe høyere enn det takstmann O. har antydnet – grunnet materialer og håndverkernes reisevei – har nemnda etter en samlet vurdering kommet til at utbedringskostnadens størrelse og øvrige opplysninger innebærer at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 andre punktum ikke kan anses oppfylt. I lys av opplysningene om gulvets beskaffenhet, boligens alder og den konkrete angivelsen av "*noe slitasje på gulv*", mener nemnda derfor at en tilleggsopplysning om sprekke og svikt ikke ville ha påvirket avtaleinngåelsen. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).