

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-232

14.3.2024

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

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

Ny avhendingslov – skjeve gulv – opplyst om skjevheter (TG 2) – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En leilighet oppført i 1890 ble solgt for kr 6,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.8.22. Ved salget var etasjeskiller vurdert til TG 2, med opplysninger om skjevheter og retningsavvik i forhold til gjeldende standarder. Kjøper reklamerte den 26.3.23 over at skjevhetene i leiligheten var større enn opplyst, og fremla uttalelser fra sakkyndige hvor det også var avdekket skjevheter i boligen som tilsvarte TG 3 i henhold til NS 3600. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et avvik, og at TG 3 med kostnadsestimat ville informert om behov for strakstiltak til en større kostnad. Foretaket avslo kravet, bl.a. under henvisning til at takstmannen i tråd med mandatet kun skulle måle to rom per etasje, og at måleverdiene ville variere ut ifra hvordan og hvor i rommet målingene ble tatt. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 158 750, krav om erstatning kr 11 450.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeve gulv, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Den aktuelle leiligheten sentralt på Østlandet ble oppført i 1890.

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

Pen og arealeffektiv 3-roms med stor, solrik balkong - Peis – Klassiske detaljer - Nyere kjøkken

I tilstandsrapporten beskrev takstmannen:

11 ETASJESKILLE - TG-2

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type: Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt: Ja

Kommentarer

Etasjeskiller har skjevheter/ retningsavvik i forhold til gjeldene standard.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2012, og på spørsmål om kjennskap til bl.a. skjeve gulv krysset selger av "nei".

Boligen ble solgt for kr 6,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.8.22, og overtatt av kjøper den 1.10.22. I tillegg til kjøpesummen overtok kjøper andel fellesgjeld på kr 119 000.

Etter overtakelsen avdekket kjøper at gulvet i leiligheten var skjevere enn hva som ble opplyst ved salget, og fremsatte reklamasjon til foretaket den 26.3.23.

Kjøper engasjerte i den forbindelse bygningskyndig M., som etter befaring utarbeidet en rapport datert 2.2.23. Det ble påvist skjevheter i flere rom, med avvik på mellom ca. 2 cm og 4,5 cm. Det ble angitt at iht. NS 3600 skulle rom med en total skjevhet på over 3 cm gis TG 3, mens rom med lokal skjevhet på over 2 cm skulle gis TG 3.

Kjøper innhentet deretter enda en rapport fra takstingeniør R. datert 6.6.23:

KONKLUSJON:

Skjevhetene i leiligheten i denne type bygning er å betegnes som "vanlig", men skulle vært registrert som TG3 i tilstandsrapporten før salg og kostnadestimert

REGISTRERING

Det foreligger en tilstandsrapport fra salget av leiligheten som er basert på NS3600. Det er registrert skjevheter i denne rapporten. Målingene er ikke oppgitt, men avvikene er gitt TG2.

Det foreligger en målingsrapport fra M. fra 2. feb 2023 som viser hellningsavvik større en 30mm på gulvene i leilighet.

Skjevheter på over 30mm gjennom rommer skal gis TG3 i rapporter basert på NS3600. TG3 skal da kostnadsestimeres.

Bygningen er bygget i 1890 og er fundamentert på treflåter som ligger i leira under bygget. Disse flåtene kan råtne etter langtid, om grunnvannet rundt treflåtene forsvinner. Etter mye graving i gatene på (området) med tiden og flere andre steder i byen har disse bygningene fått settninger over tid.

Skjevhetene i leiligheten i denne type bygning er å betegnes som "vanlig", men skulle vært registrert som TG3 og kostnadestimert i rapporten for salg.

Total 168 750

Kjøper anførte at skjevhetene utgjorde en mangel ved boligen. Det var gitt uriktige opplysninger om tilstandsgrad ved salget, jf. avhl. § 3-8. Dersom riktig tilstandsgrad hadde blitt gitt, ville kjøper også blitt opplyst om at det straks eller innen kort tid måtte påregnes utbedringskostnader på nærmere kr 170 000. Boligen var heller ikke i tråd med hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 158 750, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 3-1 fjerde ledd. Kjøper krevde erstatning for takstutgifter på kr 11 450, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8 og 3-10. Det ble gitt tydelige opplysninger om skjevheter i etasjeskillet, og boligen avvek dermed ikke fra hva som ble opplyst. TG 3 ble kun gitt der det forelå funksjonssvikt eller sammenbrudd, og det var behov for umiddelbare tiltak. Kjøper foretok ikke nærmere undersøkelser på tross av klare oppfordringer, og måtte dermed anses å ha akseptert risikoen tilknyttet skjevheter og eventuelle kostnader. Takstmannen kunne ikke anses grovt uaktsom i sin vurdering, og resultatet av skjevhetsmålingene ville variere ettersom hvilke punkter man målte ut ifra. Måling fra høyeste til laveste punkt ville gi et misvisende resultat, hvor avviket ville gi maksutslag. Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten var det kun krav til måling i to rom per etasje.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at skjevhetene ikke utgjorde en mangel som foretaket kunne holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-8 grunnet skjeve gulv i en leilighet oppført i 1890.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar i denne saken og fremholdt følgende:

I denne saken har vi etter en helhetsvurdering kommet til at skjevheter i gulvet ikke utgjør en mangel fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 eller 3-8.

Ved salget ble det opplyst om skjevheter i gulvet, noe som i utgangspunktet dermed må anses som en del av avtalen. Det ble ikke opplyst om hvor store skjevhetene var, kun at det forelå skjevheter og retningsavvik i forhold til gjeldende standard. Videre ble det opplyst at skjevheter ikke var uvanlig for boliger med en slik alder. Ettersom det ikke ble opplyst hvor store skjevhetene var, tok kjøper etter sekretariatets oppfatning en risiko for skjevhetenes størrelse ved å ikke undersøke skjevhetene nærmere.

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at takstmannen må anses å ha utført mandatet sitt mangelfullt, slik saken er dokumentert. I Forskrift til avhendingslova fremgår det ikke noe krav til å måle skjevheter i etasjeskillet, og i henhold til tilstandsrapportens mandat skal takstmannen kun måle minst to rom per etasje. Vi forstår det i lys av de fremlagte rapportene slik at deler av rommene i leiligheten har retningsavvik som tilsvarer TG 2, og at kun deler av rommene har retningsavvik som tilsvarer TG 3. I et slikt tilfelle kan takstmannens måleresultat ha tilsvart TG 2, uten at takstmannen må anses å ha utført oppdraget mangelfullt.

Vi kan heller ikke se at tilstandsgraden eller opplysningene i denne saken må anses som en slik uriktig opplysning avhl. § 3-8 tar sikte på å ramme. Tilstandsgradene settes på bakgrunn av en til dels skjønnsmessig vurdering fra takstmannen, i lys av observasjonene på befaringsdagen. Takstmannens vurderinger baserer seg på hva som er synlig, og på målingene som utføres i tråd med gjeldende krav og mandat. Takstmannens vurdering av tilstandsgrad garanterer likevel ikke at det ikke eksisterer øvrige feil ved boligen, som ikke ble avdekket ved en befaring i tråd med mandatet. Vi viser i den forbindelse til tidligere avgjørelser fra Finansklagenemnda Eierskifte, hvor nemnda i FinKN 2020-3271 skrev følgende:

"Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 grunnet den oppgitte tilstandsgraden på de enkelte bygningsdeler. Tilstandsgradene er basert på takstmannens subjektive oppfatning etter en enkel visuell befaring. Bygningsdelene kan være beheftet med skjulte feil og mangler som takstmannen ved undersøkelsen ikke avdekket."

Se tilsvarende i FinKN 2018-696 og FinKN 2017-347.

I denne saken ble det altså opplyst om skjevheter, som måtte anses normalt ved boliger av denne alderen. Også takstingeniør R. har vurdert at skjevhetene må anses normale, selv om de største skjevhetene som nå er målt ville ha fått TG 3 basert på NS 3600.

Selv om sekretariatet ser at skjevheter på TG 3 og et medfølgende kostnadsestimat kunne ha gitt kjøper konkret kjennskap til kostnadene for å utbedre skjevhetene, kan vi likevel ikke se at forholdet utgjør et slikt upåregnelig avvik at det foreligger en kjøpsrettslig mangel i denne saken. Det ble ved salget opplyst om skjevheter, uten opplysninger om hva det ville koste å utbedre disse. Dersom det var av interesse å utbedre skjevhetene, kunne potensielle interessenter ha foretatt nærmere undersøkelser før salget. Vi forstår det slik at de skjevhetene som nå er målt fortsatt må anses normalt i lys av alderen, og at kostnadene som er estimert kun er nødvendig dersom det er ønskelig å rette opp skjevhetene. Vi forstår det likevel slik at det ikke er nødvendig å utbedre skjevhetene.

Sekretariatet har på bakgrunn av det ovennevnte dermed kommet til at de avdekte forholdene må anses å ligge innenfor hva kjøper måtte påregne i lys av alder og opplyst tilstand, jf. avhl. § 3-2, og at det heller ikke foreligger brudd på forskriften eller en opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

Slik saken er forelagt nemnda, har den kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).