

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-637

9.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – skjeve gulv – TG 1 og TG 2 – opplyst om "*stedvise mindre skjevheter*" – avhl. §§ 3-2, og 3-7.

En leilighet oppført i 2009, i en bygård fra 1926, ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.22. Ved salget ble det opplyst at leiligheten hadde en "*flott standard*" med eikeparkett fra 2009, og gulvet ble vurdert TG 1. Etasjeskiller ble gitt "*mørk*" TG 2, og det ble vist til "*stedvis mindre skjevheter*". Kjøper reklamerte etter overtakelsen over betydelige skjevheter og "grop" i gulvet, og anførte at selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, samt at avviket måtte anses som upåregnelig. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det ikke var konstatert skjevheter i gulv utover hva som ble opplyst ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 111 950, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjeve gulv, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en treroms leilighet i Vestland fylke oppført i 2009, i en bygård fra 1926.

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

Leiligheten holder en flott standard med unike detaljer som gir leiligheten særpreg.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Overflate – TG 1

Eikeparkett på gulv. På vegger er det malte veggplater, malt teglstein og malt puss. Malte plater i taket. Stedvis synlige taksperre.

Alder: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

(...)

Etasjeskille/gulv mot grunn – "*mørk*" TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvise mindre skjevheter som ikke er uvanlig på hus av denne alder.

Selger oppga i egenerklæringen å ha eid og bodd i boligen siden 2017. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv.

Boligen ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.6.22, og overtatt av kjøper den 1.8.22.

Den 21.7.22 sendte kjøper reklamasjon, og viste til at det var avdekket feil/mangler ved gulv, betydelig skjevheter, og grop i gulvet.

Ifølge skaderapport av 19.7.23 skal kjøper ha oppdaget at det var svikt i stuegulvet på to steder og at gulvet var skjevt. Dette ble ikke oppdaget på visning fordi stuen var møblert med en sofa og et teppe på det aktuelle området. Ved befaring ble det konstatert at det var fordypninger, og det ble foretatt målinger med to meter rettholt med knaster og målekile. Det ble målt fordypninger på begge steder, og avviket ble målt til ca. seks mm på det dypeste punktet. Det var nedbøyning med diameter på ca. en meter rundt det dypeste punktet begge steder. Målingen av hellingsavvik med lasermåler ved målelengde på to meter ga et avvik på 15 mm. Ved målelengde 13 meter ble avviket målt til 25 mm. Parkettgulvet lå stabilt mot undergulvet, bortsett fra hvor det var fordypninger hvor gulvet ga etter ved trykk. Det ble vist til at det i NS 3600:2018 fremgikk at etasjeskiller og gulv skulle gis TG 2 ved merkbare nedbøyninger/skjevheter, og at målt avvik skulle angis. Det ble vist til at fordypningene i gulvet sannsynligvis skyldtes forhold ved undergulvet, og at det ikke ble sparklet og avrettet tilstrekkelig før parketten ble lagt i 2009. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 111 950.

Ifølge foretaket har selger forklart at han ikke var kjent med at det skulle være problemer med gulvet utover det som fremgikk av salgsdokumentene, og at gulvet hadde fungert som tiltenkt i hans eiertid. Foretaket har også innhentet en kommentar fra takstmannen som laget tilstandsrapporten, som forklarte at det ved bruk av streklaser ble avdekket stedvise skjevheter.

Kjøper har anført at foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at boligens gulv var vurdert til TG 1 og var fra 2009, og at det dermed ikke var påregnelig med så store avvik som det var oppdaget. Det ble også vist til skaderapporten der takstingeniøren påpekte at TG 2 skulle gis ved merkbare nedbøyninger/skjevheter, og målte avvik skulle angis, noe som ikke var gjort. Takstmannen som laget tilstandsrapporten, burde ha oppdaget de avdekkede avvikene. Både selger og takstmannen hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 111 950, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Forsikringsforetaket har anført at skjevheter i gulv var kjent på kjøpstidspunktet etter avhl. § 3-10, og dermed i henhold til det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Foretaket har i hovedsak vist til at det i tilstandsrapporten var opplyst om skjevheter i gulvet, og det var ikke konstatert skjevheter i gulv utover det som var opplyst om og kjent på kjøpstidspunktet. Det ble bestridt at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2, da skjevhet i gulvet ikke var et avvik fra forventbar stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke holdepunkter for at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Det forelå heller ikke en mangel etter avhl. § 3-2, jf. bl.a. FinKN 2024-232.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet skjeve gulv i leiligheten.

Sekretariatet kom til at skjevhetene/fordypningene i gulvet må anses som påregnelige ut fra de opplysninger som var gitt, og at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1. I drøftelsen heter det:

Ut fra fremlagt dokumentasjon så forstår sekretariatet at fordypningene og/eller skjevhetene som kjøper har oppdaget knytter seg til undergulvet, og at det ikke foreligger noen mangel knyttet til overgulvet (parketten).

I tilstandsrapporten svarer bygningsdelen "etasjeskiller" til boligens undergulv, og den byggesakkyndige har gitt boligens etasjeskiller "mørk" TG 2. Videre beskriver han at etasjeskiller er av trebjelkelag, og at det er påvist "stedvise mindre skjevheter som ikke er uvanlig på hus av denne alder". Det tas utgangspunkt i at etasjeskille er fra bygårdens byggeår 1926, i samsvar med nemndas praksis, se FinKN 2017-235 og FinKN 2020-839. Det er dermed gitt spesifikke risikoopplysninger knyttet til skjevheter i gulvet, og disse opplysningene sett i lys av bygårdens alder, er dette forventningsdempende for kjøper.

I skaderapporten vises det til at skjevheten/fordypningene sannsynlig skyldes forhold ved undergulvet, og at dette ikke ble tilstrekkelig sparklet og avrettet før parketten ble lagt. Det er ikke gjort videre undersøkelser av undergulvet eller i selve etasjeskillet, som viser til en spesifikk årsak og/eller et annet skadeomfang. Slik sekretariatet forstår de avvikene som er målt og gjengitt i skaderapporten, så er det innenfor tilstandsgrad 2, og det er ikke dokumentert avvik tilsvarende tilstandsgrad 3.

Nemnda er enig i dette og tilter sekretariatet begrunnelse. Selv om det kan synes påfallende at gulvene var gitt tilstandsgrad 1 til tross for skjevhetene, var det gitt klare risikoopplysninger om undergulvet, som for øvrig også skjevhetene var knyttet til. Som det er vist til over, var undergulvet gitt "mørk" tilstandsgrad 2, noe som tilsier at det var påregnelig med tiltak i nær fremtid. Det var i tilstandsrapporten også opplyst om "*stedvis mindre skjevheter*". Etter en samlet vurdering kan nemnda ikke se at boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente, og det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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