

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-74

1.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – setningsskader – opplyst om skjevheter (TG 2 og TG 3) – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-2 og 3-10 – forskriften § 2-22.

En halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 2008 ble solgt for kr 5,1 mill. i juni 2022. I tilstandsrapporten ble etasjeskiller mot grunn og mellom etasjer gitt hhv. "lys" TG 2 og TG 3 grunnet høydeavvik. I egenerklæringsskjemaet sto det at fall hadde blitt målt til 3 cm i 2014, og at målinger i 2021 viste ytterligere fall på 1,4 cm. Det sto videre at eieren av den andre seksjonen "*vil ta målinger i fht setningsskade*" i forbindelse med planlagt videresalg. Kjøper trodde at boligen bare hadde satt seg litt etter byggeåret, og reagerte da det etter overtakelsen ble klart at skjevhetene skyldtes setninger, trolig oppstått som følge av et jordskjelv i 2010. Kjøper reklamerte overfor foretaket og anførte at boligen avvek fra forventbar stand, samt at takstmannens undersøkelser og opplysninger var mangelfulle. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til opplysningene som ble gitt ved salget, og at utbedringskostnadene som ble krevd dekket var innenfor det forventbare. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 386 250, herunder krav om advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig på Vestlandet oppført i 2008.

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

STANDARD

(...) Tomannsbolig med hovedbolig i hovedetasjen og en leilighet i underetasjen.

Boligene holder normalt god standard og har praktiske planløsninger (...)

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Huset er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av pusset betong og bindingsverk som er kledd med panel, etasjeskillere av trebjelkelag, valmet tak av trekonstruksjoner som er tekket med takpanner av betongstein (...)

(...)

DIVERSE

(...) Sprekker i garasjegulv og på platting utenfor utleieleilighet. Fall ble målt i 2014 til 3 cm, noe byggmester i Protector hevdet var innenfor normalen. Fall målt i 2021 viser ytterligere 1,4 cm. Hjørne på altan retning nord har vært hevet noen cm i 2016.

Den andre seksjonen i sameiet er i ferd med å selge boligen og sier han vil ta målinger i fht setningsskade (...)

(...) Følgende punkt er bemerket som tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten:

Innvendig > Etasjeskiller mellom etasjene: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert høydeforskjell på 47 mm fra dør til entré til vegg ut mot terrassen i stuen under befaringen.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav (...)

Følgende punkt er bemerket som tilstandsgrad 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) i tilstandsrapporten:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert en høydeforskjell på 17 mm fra dør mot soverom til yttervegg mot terrasse i stuen (...)

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

(...) Boligen er oppført 2008.

Boligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 med revisjon av 2005, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2008 (referansenivået for bygningen) (...) Boligen holder gode egenskaper fra byggeperioden (...) Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår (...)

Punktene byggegrunn, grunnmur og fundamenter, og terrengforhold ble gitt TG 1, uten negative anmerkninger. Videre ble det gitt følgende opplysninger om etasjeskiller:

Etasjeskille/gulv mot grunn – "lys" TG 2

Boligen har gulv mot grunn av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert en høydeforskjell på 17 mm fra dør mot soverom til yttervegg mot terrasse i stuen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Etasjeskiller mellom etasjene – TG 3

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert høydeforskjell på 47 mm fra dør til entré til vegg ut mot terrassen i stuen under befaringen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2010, og å ha bodd i boligen i 10 år og 10 måneder, inkl. de siste 12 månedene. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende hadde selger krysset av "ja" og skrevet:

Sprekker i garasjegulv og på platting utenfor utleieleilighet. Fall ble målt i 2014 til 3 cm, noe byggmester i Protector hevdet var innenfor normalen. Fall målt i 2021 viser ytterligere 1,4 cm. Hjørne på altan retning nord har vært hevet noen cm i 2016.

På spørsmål om kjennskap til om sameiet var involvert i tvister av noe, hadde selger krysset av "nei", men bemerket at:

Den andre seksjonen i sameiet er i ferd med å selge boligen og sier han vil ta målinger i fht setningsskade.

Boligen ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt signert i juni 2022, og overtatt av kjøper den 28.7.22.

Kjøper har redegjort for hvordan setningsskadene ble avdekket:

Kjøper kontaktet to fagmenn, P. og M., for få vurdering samt tilbud på korrigering av høydeforskjellene i stuen samt å skifte ut gulvet. M. mente etter befaring at skjevhetene var betydelig, og at taket og gulvet i underetasjen hadde sunket med 2 cm, og at dette måtte skyldes setningsskader.

M. kontaktet H., som oppførte huset tilbake i 2008. If. han skyldes trolig høydeforskjellene svikt i de lyddempende platene etablert under parketten. Inspeksjon med målinger ble utført og det ble da påvist fall i både tak og gulv i underetasjen. Kjøper har også fått dette bekreftet av takstmann E., som har utført lasermålinger i både hoved- og underetasjen. E. påviste fall i begge etasjer, og fagmann konkluderte på bakgrunn av det med at skjevhetene måtte ha oppstått etter at huset ble oppført og at skjevhetene skyldtes setningsskader.

I reklamasjonsrapporten til takstmann E. sto det bl.a.:

GULV 1.ETASJE MED HØYDE AVVIK

Gulv i hybel 1. etasje er målt til å ha et retningsavvik på 15 mm. Gulver støpt plate på grunn. Taket i samme området har et avvik på 25 mm. Dekke som er støpt på utsiden av bygget og er fundament for altan i 2. etasje har et avvik på 60 mm.

UTBEDRINGSFORSLAG GULV 1. ETASJE

Eksisterende gulv fjernes. Betonggulv avrettes og nytt gulv legges.

SKADEBESKRIVELSE 2..ETASJE

Gulv i 2. etasje har et retningsavvik på 47 mm. Dette kan skyldes at byggegrunn har satt seg. Retnings avvik på gulv samsvarer med retnings avvik på tak. Ved svikt i trekonstruksjon ville etasjehøyde blitt lavere i 1.etasje og plater på vegger løsnet/ bult ut. Kjøper opplyser om at det var person i huset som opplevde at det var et drønn i huset og at huset da satt seg. Dette var ikke opplyst om før overtakelse, og er heller ikke med i takstrapport.

UTBEDRING AV GULV 2. ETASJE.

Grunnforhold bør sjekkes av fagmann. Forankring av natursteinmur sjekkes mot utglidning. Fjerne eksisterende gulv. Rette av undergulv og legge ny parkett på gulv.

ANNET/OPPSUMMERING:

Det ble foretatt målinger i 2014 og nye målinger i 2021. Avvik har da forverret seg ytterlige 14 mm.

Ifølge kjøper opplyste takstmann E. at setningsskadene trolig var utløst av et mindre jordskjelv i 2010.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 19.9.22.

Kjøper kontaktet deretter firma F. for å kartlegge om det var mulig å heve betonggulvet for å korrigere skjevhetene. Utbedringsarbeidene ble estimert til kr 375 000 inkl. mva. i pristilbud av 23.1.23. Kjøper har forklart at det var påregnelig at noe oppsprekking og etterarbeider måtte gjøres, og at firma F. derfor hadde estimert tilleggskostnader på kr 7 250 inkl. mva.

Kjøper har informert om at:

En alternativ utbedring med heving av gulvbjelker og 8 vinduer og terrassedør i hovedetasjen, som utvilsomt vil bli svært tidkrevende og omfattende, og vil dessuten medføre at kjøper m/familie må flytte ut av huset i 2 uker mens utbedringen pågår. Det vil heller ikke bli gitt noen garanti for at en slik utbedring vil være stabil så lenge grunnen ikke er stabilisert.

Foretaket har påpekt at arbeidene firma F. ga pristilbud på, var å rette opp skjevhetene som det ble opplyst om ved salget.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det ble vist til at kjøper ble forespeilet at høydeforskjeller måtte korrigeres, men ikke at høydeforskjellene skyldtes setningsskader som det måtte gjøres omfattende tiltak for å utbedre. Kjøper mente at opplysningene i selgers egenerklæring var uklare, og at involverte fagkyndige heller ikke forsto at skjevhetene skyldtes setningsskader. Videre ble det vist til at takstmannen ikke hadde omtalt symptomer på setningsskader som måtte ha vært synlige for ham på befaringsdagen, herunder høydeforskjeller, samt spekker i garasjen, og konstruksjonen utendørs. Det fremgikk av forskriften § 2-16 at takstmannen aktivt skulle se etter skader, skjevheter, riss og sprekker, og dette kunne ikke ha blitt gjort.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 382 250, samt for egenandelen under boligkjøperforsikringen på kr 4 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at det ble gitt alarmerende opplysninger om skjevheter og bevegelser i bygget, og at skjevhetene måtte utbedres (TG 3). Utbedringskostnadene som kjøper krevde dekket var innenfor det avtalte og det forventbare, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Takstmannen hadde gjort undersøkelser i tråd med forskriften, og gitt risikoopplysninger til kjøper. Undersøkelser av geologiske forhold var utenfor takstmannens mandat.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at takstmannen ga mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7, og at det heller ikke var tale om upåregnelige forhold tatt i betraktning risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper fikk tydelige opplysninger om til dels store skjevheter i tilstandsrapporten, og disse opplysningene må kjøper anses kjent med, jf. avhl. § 3-10.

Ved avviksvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd er det også relevant å se hen til opplysningene som ble gitt i egenerklæringsskjemaet, og som ble gjentatt i salgsprospektet.

Selger opplyste om:

"Sprekker i garasjegulv og på platting utenfor utleieleilighet. Fall ble målt i 2014 til 3 cm, noe byggmester i Protector hevdet var innenfor normalen. Fall målt i 2021 viser ytterligere 1,4 cm. Hjørne på altan retning nord har vært hevet noen cm i 2016."

Samt om at:

"Den andre seksjonen i sameiet er i ferd med å selge boligen og sier han vil ta målinger i fht setningsskade."

Sekretariatet slutter seg til foretakets anførsel om at disse opplysningene, sammenholdt med opplysningene i tilstandsrapporten, må ha virket illevarslende for kjøper. Kjøper har forklart at de trodde at boligen kun hadde satt seg noe de første årene etter bygningsåret, men en slik antakelse stemmer dårlig overens med

selgers opplysninger om at skjevhetene hadde blitt større i perioden 2014 til 2021. Det ble dessuten informert om at naboen ønsket å ta setningsmålinger. Vi mener derfor at kjøper måtte ta høyde for at det fortsatt kunne være enkelte setninger eller bevegelser i boligen.

Det er likevel uklart om det faktisk er pågående setninger eller bevegelser i boligen, eller om boligen endelig har satt seg, jf. ovenfor.

Sekretariatet vil i tillegg til dette bemerke at utbedringsarbeidene som kjøper krever dekket, er arbeider med å utbedre skjevhetene som det ble opplyst om ved salget, og som ikke kan gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10.

Sekretariatet legger derfor til grunn at boligen var i forventbar stand, og at det ikke foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ble gitt en rekke risikoopplysninger om skjevheter (høydeforskjeller) i boligen. Det springende punktet blir om det skadeforholdet som er avdekket er noe annet enn det som det ble opplyst om. Nemnda antar at sprekker og skjevheter i bygget vil kunne være typiske symptomer på setningsskader. Samtidig er nemnda enig med kjøper i at det samlede opplysningsbildet trakk i retning av at skjevhetene ikke umiddelbart innebar noen fare eller risiko. Både i tilstandsrapporten og egenerklæringen ble det målte fallet på 3 cm i 2014 omtalt som *"innenfor normalen"*. Risikoen for setningsskade ble i det hele tatt ikke nevnt for boligen – det ble kun omtalt i relasjon til den andre seksjonen i sameiet, og da som ledd i at sameieren *"vil ta målinger"* for å avklare dette.

Som sekretariatet har vist til, er det uklart om setningsskaden er pågående. En antydning om at dette er tilfellet fremgår riktignok i kjøpers brev av 12.4.23:

Det vil heller ikke bli gitt noen garanti for at en slik utbedring vil være stabil så lenge grunnen ikke er stabilisert.

Dette er dog ikke senere blitt bragt opp. Selv om sekretariatet eksplisitt tok opp dette i sin vurdering, har kjøper heller ikke i nemnsanmodningen utdypet eller kommentert forholdet. Dette kan formodentlig tilsi at det ikke foreligger konkret dokumentasjon på pågående setningsskader, hvilket etter nemndas syn ville hatt sentral betydning for mangelspørsmålet.

Nemnda har etter en samlet vurdering likevel kommet til at de avdekkede setningsskadene er noe annet og mer alvorlig enn de skjevhetene som ble beskrevet i salgsdokumentene. Nemnda er ikke uten videre enig med foretaket i at *"Det ble gitt alarmerende opplysninger om en skjevhet som utviklet seg, og som i verste fall kunne bli svært omfattende å utbedre"*. Setningsskade eller risiko for setningsskade ble som nevnt ikke angitt et eneste sted i tilstandsrapporten for eiendommen. Sammendraget og konklusjonen i tilstandsrapporten (s. 5) omtalte heller ikke forholdet eksplisitt:

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er konstruksjonsmessig i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.

Overflater og innredninger har liten bruksslitasje utfra alder i hovedboligen.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Endelig vises det til at tilstandsrapporten under omtalen av skjevhetene for etasjeskillene, som ble gitt hhv. TG 2 og TG 3, verken anga kostnadsoverslag eller at det hastet å få utbedret forholdet:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tvert imot mener nemnda opplysningen her til en viss grad var egnet til å berolige den alminnelige kjøper. Nemnda bemerker for øvrig at forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-22

andre ledd siste punktum angir at takstmannen "*skal*" gi et "*sjablonmessig anslag*" på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er usikkert om formuleringen over tilfredsstiller dette.

Samlet sett finner nemnda at de påviste setningsskadene ikke kan anses å være i samsvar med det kjøperen i alminnelighet kunne forvente ut fra de risikoopplysningene om skjevheter og sprekker som ble gitt i salgsdokumentene. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Det er etter dette for nemnda ikke påkrevd å ta stilling til hvorvidt det også foreligger mangel etter avhl. § 3-7, etter reglene om identifikasjon mellom takstmann og selger.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, viser nemnda til følgende merknad fra sekretariatet:

Sekretariatet vil i tillegg til dette bemerke at utbedringsarbeidene som kjøper krever dekket, er arbeider med å utbedre skjevhetene som det ble opplyst om ved salget, og som ikke kan gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda kan ikke se at nemndsanmodningen fra kjøper kommenterer dette. Nemnda er uansett enig med sekretariatet i at det er uklart om setningsskadene i seg selv utløser kostnader som kommer i tillegg til kostnadene forbundet med å utbedre de sprekker og skjevheter som det ble opplyst om. Som nevnt har nemnda heller ikke fått opplysninger som tilsier at setningsskadene er pågående. Pristilbudet fra firma F. av 23.1.23, som kravet om prisavslag bygger på, synes utelukkende å gjelde korrigeringer av skjevheter gjennom heving av betonggulv.

Nemnda finner derfor at det på någjeldende tidspunkt ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon som gjør det forsvarlig å utmåle et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Det er heller ikke grunnlag for å utmåle prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd. Nemnda nøyer seg dermed å konstatere mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).