

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-178

19.2.2025

AmTrust International Underwriters DAC

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

Svikt/skjevhet i søyle til terrassetak – takstansvar? – (tidl.) avhl. § 3-7.

En enebolig fra 1999 ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill., og overtatt av kjøper 2.8.19. Bygningen hadde en terrasse som var overbygget med en forlengelse av taket i 2011. Bæringen til takkonstruksjonen omfattet bl.a. to søyler som var forankret til grunnen under terrassen. Tilstandsrapporten ved salget var utarbeidet etter befaring 8.4.19. Takkonstruksjoner ble gitt TG 1. Den aktuelle konstruksjonen med bærende søyler til taket over terrassen var ikke omtalt. Fundamenteringen av søylene ble heller ikke nevnt under punktet om grunn og fundamenter. Terrasser ble gitt TG 2, og det ble opplyst at det forekom skjevheter i fundamenter og trekonstruksjoner. Kjøper oppdaget i forbindelse med arbeider på terrassen i 2023 at det var svikt/skjevheter i fundamenteringen til særlig den ene bærende søylen til takoverbygget. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at selgers takstmann skulle ha oppdaget og opplyst om forholdet ved salget. Kjøpers takstmann var på befaring i april 2024, og han bemerket at søylen var "flere cm ute av lodd". Selve fundamentet var under terrassen og ikke synlig. Foretaket anførte at forholdet ikke var synlig i 2019, og at det uansett ikke var grunnlag for å si at takstmannen hadde opptrådt grovt uaktsomt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 81 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av feil ved bærekonstruksjon til takoverbygg til en terrasse, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingsloven før lovendring i kraft fra 1.1.22.

På den aktuelle eiendommen er det oppført en enebolig i 1999, mens taket over terrassen var tilbygd i ca. 2011.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd der siden 2000. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte.

Tilstandsrapporten ved salget ble utarbeidet etter besiktigelse 8.4.19. Under konklusjon tilstand sto det at alle bygningsdeler var fra byggeår "foruten tak over terrasse som er fra ca. 2011". Videre at "terrasser har skjevheter og behov for vedlikehold".

Takkonstruksjon og takteking ble gitt tilstandsgrad (TG) 1. Den aktuelle takkonstruksjonen over terrassen med bærende søyler var ikke nevnt. Det ble opplyst om selvbærende prefabrikkert takkonstruksjon, uten registrerte lekkasjer eller andre skader på tilgjengelige deler.

Punktet "Grunn og fundamenter" ble ikke gitt tilstandsgrad, men det ble opplyst om fundamentering på fjell og steinmasser som ble ansett som stabile.

Terrasse og balkonger ble gitt TG 2. Det var beskrevet to terrasser, og den aktuelle terrassen ble omtalt som "overbygget terrasse mot syd". I vurderingen av terrasser/balkonger fremgikk:

Beskrivelse: (...) Overbygget terrasse mot syd oppført på lettklinkerblokker ansatt mot grunn. Stolper, bjelkelag og gulvbord av impregneret treverk. Malt rekkverk.

Tilstandsvurdering: Det forekommer skjevheter i fundamenter og trekonstruksjoner. Et rekkverk er for lavt ut fra standard. Generelt bruksslitasje på overflater.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.5.19, og overtatt av kjøper 2.8.19.

Kjøper oppdaget i forbindelse med arbeider på terrassen mot syd at det var svikt i bærende søyle/fundamentering til takoverbygget. Arbeidet på terrassen var igangsatt ut ifra opplysningene i tilstandsrapporten om at terrassen hadde skjevheter og behov for vedlikehold. Foretaket har opplyst at det ble reklamert den 18.12.23.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann V. datert 12.4.24. Skadeårsaken ble beskrevet som setningsskade/svikt i fundament. I rapportens konklusjon fremgikk:

Det er oppdaget skjevhet i bæresøyle, og fundamentering for tak over terrasse. Årsaken er setning i terrenget, eller mangelfull komprimering ved oppføring av konstruksjonen. Det er gitt opplysninger i tilstandsrapporten om skjevhet i fundamenter, og trekonstruksjoner knyttet til terrassen. Skjevheten som videre omtales gjelder fundamenter for takkonstruksjonen.

I rapporten var det inntatt bilder fra befaringsdato som var sammenlignet med et bilde fra før terrassen ble revet av kjøper, og med bilder tatt av kjøper da skjevheten i søylen ble avdekket. Det ble påpekt at den "nærmeste søylen er såpass skjev at det er fare for at søylen kan skli ut, og taket kollapse". Om synligheten av den kritisk skjeve søylen sto det bl.a.:

Bildet tatt av kjøper viser at søylen er flere cm ute av lodd. Det antas at dette må ha vært synlig i forbindelse med salget, og derfor burde vært omtalt i tilstandsrapporten. Selve fundamentet er under terrassen, og ikke synlig.

Takstmann V. påviste også feil ved konstruksjonen for takoverbygget ved at søyler mot husveggen manglet fundamentering. Utbedringskostnadene for bl.a. fire fundamenter ble angitt til kr 81 250.

Foretaket har fremlagt bilder tatt på befaringen til selgers takstmann, og har sitert deler av hans forklaring:

Fundamentet det refereres til har ikke noe med terrasse å gjøre. Det opplyses at terrasse er anlagt på lettklinkerblokker. Fundamentet av betong det henvises til var skjult under terrasse. Ikke mulig å kontrollere. Det var heller ikke innfesting i vegg. Skjult bak kledning.

Kjøper innhentet deretter en kommentar fra takstmann V. i e-post 6.9.24:

Det er alltid krevende å uttale seg om hva andre har sett eller ikke sett. Skjevhetene var godt synlige ved min befaring.

Personlig kan jeg ikke se noen skjevhet på bildene [selgers takstmann] viser til. De er tatt fra en slik vinkel at skjevhet uansett ikke ville vært synlig.

Vi er enige om at fundamentet er knyttet til taket, og ikke terrassen.

Det er riktig som de sier at skjevheten kan ha oppstått i perioden etter 2019, men det er ingen synlige endringer i terrenget rundt som skulle tilsi at grunn plutselig har satt seg.

Slik jeg ser det har skjevheten trolig oppstått ved at skaden har satt seg litt, og litt igjennom mange år. Nøyaktig når skjevheten oppsto kan jeg ikke si.

Om skjevhetene var like synlige som i 2019 som ved min befaring kan jeg ikke si, men tror heller at skadene har oppstått igjennom mange år, enn at det plutselig skjedde noe etter 2019 som har gjort at skjevheten oppsto.

Men som sagt kan jeg ikke sikkert si noe om dette.

Kjøper har anført at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at det dermed forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har vist til de fremlagte bildene, og anført at skjevheten var synlig ved takstmannens befaring.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 81 250, samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at forholdet ikke var til stede/ikke synlig på befaringstidspunktet i 2019, og vist til fremlagte bilder fra takstmann. Det gikk nesten fem år fra utarbeidelsen av tilstandsrapporten til kjøper innhentet en skaderapport, noe som også indikerte at skjevhetene ikke var synlige ved befaringen i 2019, og uansett kunne ha utviklet seg i den lange tidsperioden.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at forholdet var synlig ved befaringen til selgers takstmann, og det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved bærekonstruksjonen for tak over terrasse.

Det er slik saken er forelagt nemnda ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til det anførte mangelsforholdet, og spørsmålet er om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget i 2019 kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er uomstridt at fundamentet og den nederste delen av søylen ikke var synlig for takstmannen ved befaringen i april 2019, og nemnda forstår kjøpers anførsel slik at takstmannen skulle ha påpekt og kommentert at den delen av søylen som er over terrassedekket var skjev.

Sekretariatet fremholdt følgende i sin vurdering av saken:

Sekretariatet har kommet til at det ikke er dokumentert at søylen fremsto eller var så skjev i 2019 som den viste seg å være da forholdet ble oppdaget av kjøper i 2023/ved besiktigelse av annen takstmann i 2024.

Det er uklart i hvilken grad kjøper på et tidligere tidspunkt enn ved påbegynte utbedringsarbeider i 2023 har tenkt over at søylen var skjev, men det lange tidsforløpet i seg selv taler for at det kan ha skjedd en endring av skjevheten/fundamentet, f.eks. ved at fundamentet er påvirket av telehiv i grunnen eller svikt i innfestingen mellom søyle og fundament, jf. til det siste at takstmannen i 2024 påpekte ufagmessig innfesting av betongsøyle til fundament slik at søylen ikke kunne ta opp store sideveis belastninger (..).

Takstmann V. skrev i rapporten at bildet tatt av kjøper viser at søylen er flere cm ute av lodd, og at det antas at dette må ha vært synlig i forbindelse med salget. Videre har han som kommentar til selgers takstmanns forklaring uttalt at han "tror heller at skadene har oppstått igjennom mange år, enn at det plutselig skjedde noe etter 2019 som har gjort at skjevheten oppsto".

Sekretariatet finner likevel ikke å kunne legge avgjørende vekt på dette. For det første uttrykker takstmann V. atskillig tvil om hva takstmannen kunne se i 2019. For det annet vil vi anta at forholdet kan ha fremstått vesentlig annerledes i 2019 enn ved bilder tatt etter at terrassen er revet. Skjevheter i terrassen i seg selv som det var opplyst om, kan også ha påvirket oppfattelsen av skjevhet på den aktuelle søylen i 2019. I tillegg nevnes at det ikke er mulig å se noen påfallende skjevhet i bildene fra salgs-/befaringstidspunktet.

Sekretariatet bemerker videre at takstmannens mandat var å utarbeide en tilstandsrapport basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Befaringen var begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater.

Vi nevner også at nemnda i enkelte saker har vektlagt at det er forskjell på en tilstandsrapport og en skaderapport, hvor sistnevnte kun skal ta for seg en allerede avdekket skade. Videre kan det også være et moment at tilstandsrapporten er fra før de nye reglene om krav til tilstandsrapporter trådte i kraft. Det er

vanskelig å si at takstmannen i dette tilfellet ikke har oppfylt mandatet for de aktuelle bygningsdelene. (...)

Alle momentene samlet sett tilsier etter vår vurdering at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen måtte ha sett skjevheter i takoverbyggets bæresystem i 2019 i betydningen av at han utviste grov uaktsomhet ved ikke å oppdage det og kommentere det.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er grunnlag for å konstatere at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i 2019 har opptrådt grovt uaktsomt. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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