

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1218

17.12.2021

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

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

Feil ved 11 år gammel vinterhage – risikoopplysninger – muntlige opplysninger fra megler på visning – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet i Ullensaker kommune oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill., og overtatt av kjøper 29.1.21. Leiligheten ble markedsført med en innglasset vinterhage på 19 m² med utgang fra stue. Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at vinterhagen var oppført i ca. 2009 av et faglært firma. I tilstandsrapporten ble vinterhagen gitt TG 2, og takstmannen bemerket at det var bom i fliser på gulv, og at fliser hadde løsnet fra underlaget. Videre bemerket takstmannen at dør fra stue til terrasse ikke var tett ved terskel. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved vinterhagen, samt fuktskader som følge av vanninntrenging. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Kjøper anførte også at megler hadde opplyst på visning at flisene enkelt kunne utbedres, men dette ble bestridt av megleren. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var gitt risikoopplysninger om vinterhagen i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 235 089, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangler ved vinterhage, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en 4-roms leilighet i Ullensaker kommune oppført i 2008.

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

Flott 4-roms toppleilighet m/takterrasse på 85 kvm, heis, vinterhage på 19 kvm, 2 garasjepl. Gasspeis. Sjelden mulighet!

(...) Terrasser: Vinterhage på 19 m² med utgang fra stue. Her kan vinteren nytes.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende under "*Konklusjon tilstand*":

Normal standard på overflater, innredninger og utstyr, hovedsakelig fra 2008

- Fliser på gul i innglasset terrasse er løse.

- Dør fra stue til terrasse er ikke tett ved terskel.

I tilstandsrapporten ble innglasset terrasse gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a.:

Terrasse, balkonger, trapper ol

... Innglasset terrasse på 19 m² med utgang fra stue som er medtatt i BRA som S-rom Utvendig terrasse på ca 85 m² belagt med betongheller

Fliser på gulv i innglasset terrasse har bom og har løsnet fra underlaget.TG 2

Vinduer

... Haspe på vindu i innglasset terrasse har brukt

Ytterdører og porter

... Dør fra stur til innglasset terrasse er sagd av i bunn for tilpassing mot utvendige fliser. Denne klemmer nå ikke mot terskel med pakning. TG 2.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2008. Selger krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bl.a. terrasse. Selger opplyste at arbeid med oppføring av hagestue/uterom i ca. 2009 var utført av et navngitt firma.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.10.20, og overtatt av kjøper den 29.1.21.

Etter overtakelsen kontaktet kjøper O. AS for å feste de løse flisene. Imidlertid avdekket O. AS flere omfattende feil ved vinterhagen, utover de løse flisene. O. AS anslo utbedringskostnadene til kr 211 775.

Saken ble også meldt inn til sameiet, og det ble i skaderapport fra skadefirma A. anslått utbedringskostnader på kr 235 089:

Ved besiktigelsen ble det påvist løse fliser, fukt og råte i trestendere og indikasjon på fukt i betongsåle. Årsak til fuktskade er vanninntrenging fra utsiden. Det ble ikke påvist membran mellom betongsåle og utvendige områder. På den ene siden er det fall inn mot betongsåle, slik at nedbør og smeltevann ledes inn mot betongsålen og trekker inn i denne. Her er det heller ingen høydeforskjell mellom gulv i vinterhage og utvendig belegningsstein. Vi anbefaler å forhøye gulv i vinterhage slik at det kan etableres en høydeforskjell mot utvendig belegningsstein, og monteres en membran og beslag utvendig på betongsåle. Dette for å unngå at nedbør/snø/smeltevann blir stående mot gulv og vegger i vinterhage. Heving av gulv medfører at verandadøren også må heves.

Kjøper har forklart at de på visningen spurte megler spesifikt om løse fliser, og at de da fikk beskjed om at dette ikke var et problem, og at dette var enkelt å utbedre ved å flise på nytt, eventuelt lime. Kjøper viste til at megler også ga samme beskjed til andre som var på visning, og fremla en uttalelse fra en annen interessent/budgiver av 12.5.21:

Jeg og min datter møtte til visning søndag 18. oktober kl 15:00. Her ble vi møtt av megler KH. Ved direkte spørsmål om de "løse gulvfliser i vinterhage" var svaret at "dette var uproblematisk, bare å feste". Jeg spurte spesifikt om det kunne forårsake lekkasje/fukt, noe han avkreftet/bagatelliserte dette, kun noen løse fliser som lett lot seg feste!

Selskapet har innhentet uttalelse fra megler, som tilbakeviste at han på visning hadde gitt opplysninger om at utbedring av fliser var uproblematisk.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger et vesentlig avvik ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste bl.a. til at vinterhagen ble markedsført på en svært positiv måte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 235 089, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at det var gitt risikopplysninger om vinterhagen i salgsdokumentasjonen, samt at kostnadene kun utgjorde ca. 4 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til opplysningene som ble gitt ved salget, og utbedringskostnadenes størrelse.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum og bl.a. vist til følgende:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene kr 235 089, dvs. ca. 4 % av boligens kjøpesum på kr 5,75 mill. Sekretariatet bemerker at utbedringskostnadene er i det nedre sjiktet sett hen til den veiledende terskelen fastsatt av Høyesterett. Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige kvalitative momenter som medfører at det foreligger en vesentlig mangel til tross for det lave kvantitative avviket.

Leiligheten ble markedsført med vinterhage på 19 kvm. I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at den aktuelle vinterhagen var oppført i ca. 2009 av faglært firma. Vinterhagen var dermed ca. 11 år gammel ved salget. I tilstandsrapporten ble vinterhagen gitt TG 2, og takstmannen bemerket at fliser på gulv hadde bom og hadde løsnet fra underlaget. Takstmannen bemerket også at dør fra stue til innglasset terrasse var sagd av i bunn for tilpasning mot utvendige fliser, og ikke var tett ved terskel. Forholdet ble gitt TG 2.

Kjøper har anført at megler på visning opplyste at løse fliser enkelt kunne utbedres.

Saksbehandlingen hos Finansklagenemnda er skriftlig, og vi kan derfor vanskelig ta stilling til muntlige opplysninger gitt på visning og i forkant av budinngivelse. Megler benekter å ha gitt opplysninger om at løse fliser med enkelhet kunne utbedres. Saken må avgjøres ut fra de opplysningene som fremgår av den skriftlige dokumentasjonen. Slik denne saken er dokumentert for oss, finner vi ikke å kunne legge til grunn at det ble gitt opplysninger om at forholdet knyttet til flisene var uproblematisk å utbedre. Se til sml. FinKN 2021-844.

I nemnds- og rettspraksis er det stilt høyere krav til utbedringskostnadenes størrelse når det gjelder mindre sentrale bygningsdeler, jf. nemndas bemerkninger om dette i FinKN 2015-492 (garasje) og FinKN 2017-403 (garasje).

Nemnda slutter seg til dette. Det foreligger riktignok et forventningsavvik i lys av opplysningen om at vinterhagen ble oppført i 2009 av fagfolk, men avviket er ikke tilstrekkelig til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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