

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-775

31.8.2021

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

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

Løse veggplater – ufaglært montering – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Kristiansund oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill., og overtatt av kjøper den 16.10.20. Det ble ved salget opplyst at leiligheten var omfattende renoverert på innvendige flater, og at leiligheten hadde to soverom av god størrelse. Den 3.11.20 oppdaget kjøper knirkelyder fra veggen på det ene soverommet, som oppsto ved trykkforandringer i rommet ved kraftig vind da vinduet sto oppe. Det viste seg at selger hadde montert walls2paint-plater på soverommet i sin eiertid, og at disse ikke var tilstrekkelig festet i underlaget. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avsto kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til at veggplatene var løse, og at forholdet heller ikke utgjorde en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav mot selskapet kr 30 875.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av løse veggplater på soverom, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Leiligheten i Kristiansund ble oppført i 1955.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

3-roms BRL leilighet som er omfattende renoverert de senere år!

Leiligheten er omfattende renoverert på innvendige flater. ... Leiligheten inneholder to soverom. Begge av god størrelse.

STANDARD

Vegger: Flis på bad. Forøvrig malte plater med stedvis panelplater.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport for våtrom, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Generelt er leiligheten i god stand konstruksjonsmessig og er godt vedlikeholdt/ oppgradert på innvendige flater og framstår som godt holdt. Det er ikke registrert behov for strakstiltak for utbedring. Forøvrig se de respektive punkter i rapporten.

Overflater på innvendige vegger - Leilighet / 1. etasje – TG: 1

Beskrivelse: På bad er det flis, forøvrig er det malte plater med stedvis panelplater på veggene.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen synlige negative avvik blir registrert på befaringsdagen.

I egenerklæringsskjemaet krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde gjort arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer. Selger opplyste å ha eid leiligheten siden 2015.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.8.20, og overtatt av kjøper den 16.10.20.

Etter overtakelsen opplevde kjøper knirkelyder fra veggen på det ene soverommet, hvor støyen ble så høy at kjøper ikke kunne sove i rommet. Kjøper avdekket dette den 3.11.20. Støyen oppsto ved trykkforandringer i rommet ved kraftig vind, da vinduet sto oppe. Det viste seg at selger hadde montert walls2paint-plater på veggen, som var løse fra den opprinnelige veggen. Kjøper reklamerte overfor selgersiden, og selskapet skrev i e-post den 30.11.20 at det trengte fagkyndig dokumentasjon på årsak, omfang og utbedringskostnader for å kunne ta stilling til kravet.

Kjøper innhentet deretter en skaderapport fra takstkonsulent J. datert 3.12.20:

Hendelsesforløp/ årsak.

Når leiligheten ble renoveret i 2016 ble deler av veggene kledd med malingsklare arbor plate (walls2paint). Dette er en type klikk plater (not og fjær) som festes til underlaget i falsen med spiker eller andre festemidler. På bl. a. det ene soverommet mot stua, hvor en etter overtakelse – og bruk av leiligheten oppdaget at veggplatene satt løst, har denne type kledning blitt brukt på skilleveggen mot entreen og det andre soverommet – og da montert på underlag av eksisterende - / på den veggkledningen som var. At kledningen her ikke var tilstrekkelig fastsatt og har løsnet ble oppdaget ved lyden av at platene beveget seg. Slik bevegelse oppstår ved trykkforandringer i rommet om ikke veggkledningen er festet til underlaget, og da i perioder med vindlast - / når det blåser og soveromsvinduet står åpent.

Avslutningsvis var utbedringskostnadene beregnet til kr 26 500 inkl. mva. Kjøper fremla faktura for skaderapporten på kr 4 375 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt diverse korrespondanse mellom partene, og mellom kjøper og megler. Fra selgers forklaring hitsettes:

Det ble ikke gitt noe beskjed til kjøper eller megler om knirking eller bevegeligheter i veggen, siden jeg selv aldri har opplevd dette med vinduet åpent

I mitt eie så har jeg byttet ut veggplater på 2 sider av veggene på dette rommet siden det sto tidligere ett stk klesskap fra opprinnelig standard. når de platene ble fjernet så ble det erstattet med wall2paint plater og de ble festet rikelig over, under og langs side skøyten med klammer pistol. Platene ble installert på eksisterende vegg som er fra dagen huset ble bygd og de er ikke for lang så de skal ikke stå i buet spenn.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel. Soverommet var uutholdelig å sove på, og takstmannen hadde bekreftet at det var utført feil ved arbeidet med montering av veggplatene. Kjøper påpekte at veggplatene ikke var festet til stendere, men lagt utenpå den eksisterende veggen. Selger måtte ha kjent til forholdet, idet eneste grunn til at selger kunne ha vært uvitende var hvis selger ikke hadde hatt vinduet oppe ved vind eller andre omstendigheter.

Kjøper fremsatte krav om å få dekket utbedrings- og takstkostnadene på totalt kr 30 875 inkl. mva.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjennskap til forholdet, og hadde ikke opplysningsplikt om ufaglært montering av veggplater. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel ved boligen, idet utbedrings- og takseringskostnadene kun tilsvarte 2,4 % av kjøpesummen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til at veggplatene var løse, og la til grunn at selger ikke hadde opplysningsplikt

om ufaglært montering av veggplater, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant heller ikke at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger kjente eller måtte kjenne til at veggplatene var dårlig festet eller at de knirket/lagde lyd. Nemnda kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse, hvor det heter:

Selger har forklart at han ikke hadde opplevd knirking eller bevegeligheter i veggen i sin eiertid. I mangel av andre holdepunkter vil det for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at selger likevel hadde kjennskap til forholdet, se bl.a. FinKN 2017-773.

Vi bemerker at lyd er et subjektivt forhold, og at det varierer fra person til person om hvor oppmerksom og var man er på ulike lyder. Sekretariatet viser igjen til at vi har skriftlig saksbehandling, og at det i et slikt tilfelle er vanskelig for oss å vurdere om lydene fra veggen er såpass fremtredende at enhver måtte ha avdekket dette. Det er også vanskelig å inngå i en troverdighetsvurdering av om selger måtte hatt kjennskap til lyder eller mangelfullt festet veggplater, i strid med selgers uttrykkelige forklaring. Slik vi har forstått det oppsto lydene først når det var kraftig vind ute, og du skrev i e-post til megler den 4.11.20 at du "i går kveld" oppdaget at "wall2paint plater er løse fra staven". Slik vi forstår uttalelsen var det først på dette tidspunktet du avdekket lydproblemet, altså noe tid etter overtakelsen. Vi ser at dette riktignok er relativt kort tid etter overtakelsen, men i lys av dine forklaringer fremstår likevel ikke lydene å være konstante, men heller å være avhengige av bestemte værforhold.

Sekretariatet viser videre til at lydene kun oppstår når vinduet er åpent, og vi bemerker at selger kan ha hatt andre vaner enn det du har hva gjelder å ha vinduet åpent om natten. Det kan heller ikke utelukkes at selger sover tyngre, og dermed ikke ville ha våknet dersom det hadde oppstått knirking i løpet av natten. (...)

Du har videre forklart at forholdet ble oppdaget ved kraftig vind og trykkforskjeller, og det kan heller ikke utelukkes at platene over tid og med trykkendringen kan ha løsnet noe mer fra veggen og at forholdet dermed ikke var like fremtredende i selgers eiertid. Sekretariatet bemerker at takstkonsulent J. i sin rapport ikke har vurdert eller kommentert lydets styrke og karakter, og det er i et slikt tilfelle vanskelig å legge til grunn at lyden likevel er såpass høy og fremtredende at selger måtte ha kjent til forholdet.

Sekretariatet kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente til at platene var mangelfullt festet. Takstkonsulent J. har vist til at slike veggplater kan festes "med spiker eller andre festemidler", som tilsier at det ikke er en spesifikk type festemiddel som må benyttes. Det er dermed ikke sannsynliggjort at selger har benyttet feil type festemiddel, eller at selger måtte kjenne til at veggplatene var mangelfullt festet.

Vi bemerker videre at montering av veggplater er et kurant arbeid som ikke krever særskilt faglært kompetanse. Sekretariatet kan dermed ikke se at selger hadde opplysningsplikt om at han selv hadde montert opp veggplater på soverommet.

På denne bakgrunn finner nemnda det ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt noen uriktige opplysninger om forholdet ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De totale utbedrings- og takstkostnadene er beregnet til kr 30 875 inkludert mva., noe som utgjør 2,2 % av kjøpesummen. Den anførte mangelen gjelder feilmontering av veggplater med et begrenset skadeomfang. 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. Nemnda har i likhet med sekretariatet forståelse for at avviket oppfattes problematisk og at kjøper er påført en uventet kostnad, men til tross for dette kan ikke nemnda se at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det foreligger følgelig etter nemndas syn heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).