

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-861

20.10.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Sprekker på veggoverflater og taklister – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet i Grimstad oppført i 2011 ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper den 18.9.17. Ved salget ble det fremlagt en våtromsrapport, hvor boligens øvrige overflater ikke var omtalt eller vurdert. Ca. 4 år etter overtakelsen reklamerte kjøper over sprekker i veggplater og taklister, og viste til at en takstmann vurderte at forholdet skyldtes svak montering av veggplater og taklister. Selskapet avsto kjøpers krav, under henvisning til at forholdet ikke utgjorde en kjøpsrettslig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Estimerte kostnader på mellom kr 43 750 og kr 62 500 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skader på vegg og taklister, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Leiligheten i Grimstad ble oppført i 2011.

I salgsprospektet var det inntatt bilder av leiligheten, og det ble opplyst om følgende:

Vegger: Fliser på bad. Malte plater i de øvrige rommene.

Himling: Helsparklede malte gipsplater i alle rom.

Våtromsrapporten omtalte ikke overflatene i boligen, utover tilstanden på våtrommene. I egenerklæringsskjemaet krysset selger av "nei" på spørsmål om kjennskap til "sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende", og opplyste å ha eid boligen siden 2012.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.8.17, og overtatt av kjøper den 18.9.17.

Kjøper forklarte følgende i klagen til Finansklagenemnda:

I desember 2021 ble det merket veggskader utover hele leiligheten som var vertikale og dype iforhold til normal siltasje.

Det ble reklamert overfor selskapet den 22.12.21.

Kjøper innhentet deretter en reklamasjonstakst datert 3.3.22:

Konklusjon:

En stund etter overtagelse har ny eier gradvis oppdaget sprekker på vegger, samt sprekker mellom taklist og himling i stue, kjøkken, entre og 2 soverom.

Vi finner sannsynlighetsvekt for at årsaken til sprekker på vegger kommer av svak utførelse ved montering av gipsplater. Dvs. at plater er ikke montert iht. Sintef Byggforsk sine anbefalinger eller monteringsanvisning fra produkt.

Sprekk mellom skyggelist og himling kommer av at det er brukt mengder av fugemasse i skyggen. Bevegelse mellom forskjellige materialer og overflater, i tillegg til tørke, vil føre til at mykfugen sprekker opp.

Ut ifra bildene fra salgsoppgaven og opplysninger fra (kjøper) var det ingen sprekker når leiligheten ble overtatt 29.08.2017. Sprekkene har oppstått gradvis etter overtakelsen og fram til d.d.

Samlet estimert kostnadsoverslag kr. 35 000 - 50 000 eks. mva.

01. Sprekker i veggflater og innvendige hjørner:

Etter overtakelse av leiligheten september 2017 har det blitt oppdaget flere sprekker i veggplater over og under vinduer. Flere plasser er det påvist vertikale sprekker over og under vinduer i plateskjøtene. Og plateskjøtene er påvist i enden eller nærmere enn 200 mm fra vindusåpningene, som indikerer at 600 mm-modulen ikke har blitt fulgt

02. Sprekker i mykfuge mellom vegg og himling:

Det er påvist flere sprekker i mykfuge mellom taklist og himling i stue, kjøkken, entre og 2 soverom.

Årsak:

Her er det brukt en dobbel skyggelist, hvor skyggen mot himling er blitt fuget igjen.

Boligen er primært oppført i tre. Treverk beveger seg med lokale temperatur og fuktforhold. Og normale svinnsprekker er da å forvente. Men for at sprekkene ikke skal fremstå skjemmende, er det ikke uvanlig å montere en såkalt skyggelist mot himling. Denne har en tilsiktet spalte mot vegg og mot himling. Spalten skal oppta bevegelsen og skjule sprekker.

Her er spalten mot himling fuget tett, og taklistens funksjon for å skjule ordinære svinnsbevegelser er opphørt.

Kjøper anførte at det forelå mangler ved boligen. Skadene skyldtes feil ved gjennomført arbeid, og var ikke en feil man normalt kunne forvente gitt alderen på leiligheten. Reklamasjonsperioden på 5 år var heller ikke overskredet, og skadene ble avdekket først i desember 2021.

Selskapet anførte i hovedsak at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Det fremgikk av reklamasjonsrapporten at kjøper avdekket forholdet gradvis en stund etter overtakelsen, og etter selskapets oppfatning var skadene av en slik karakter at de måtte ha utviklet seg over tid og blitt oppdaget på et tidligere tidspunkt. Uansett utgjorde ikke forholdet en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var ikke holdepunkter for at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og forholdet utgjorde heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og fant heller ikke at de påberopte skadene kunne anses som en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet sprekker i veggoverflater og taklister i en leilighet fra 2011. Det ble reklamert over forholdet cirka fire år og tre måneder etter overtakelsen.

Nemnda kan ikke se at det ut fra sakens dokumenter er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til skadene på veggen og listene, jf. avhl. § 3-7. Det vises til at det i reklamasjonstaksten fra takstmann H. fremgår at det ut fra bildene i salgsoppgaven og kjøpers fullmektig ikke var sprekker da leiligheten ble overtatt i september 2017. Slik saken er opplyst, legger nemnda til grunn at sprekkene har oppstått gradvis i tiden etter overtakelsen, og det er ikke holdepunkter for at selger har misligholdt sin opplysningsplikt. Det er heller ikke opplyst at selger utførte arbeid på vegger eller lister i sin eiertid, og nemnda kan ikke se at det i sakens dokumenter

er holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at veggene og/eller taklistene ikke var montert på riktig måte.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det er heller ikke sannsynliggjort at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken er utbedringskostnadene beregnet til mellom kr 43 750 inkl. mva. og kr 62 500 inkl. mva., som tilsvarer mellom 2,2 % og 3,1 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed under den veiledende grensen.

Sekretariatet kan heller ikke se at det foreligger avgjørende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel må anses vesentlig. Riktignok er det tale om en bolig fra 2011, som var 6 år ved salget. Likevel er avviket begrenset til mindre sprekker i overflatene på innvendige veggplater og taklister, og ulempen synes i all hovedsak å være begrenset til det estetiske. Videre kan vi ikke se at det må anses helt upåregnelig å foreta en delvis oppussing av innvendige overflater, når boligen var 6 år ved salget og 10 år når kjøper reagerte på sprekke.

Slik saken er dokumentert kan ikke sekretariatet se at de påberopte skadene på veggplatene og taklistene må anses som et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Dette selv om sprekke skyldes en svakere utførelse ved monteringen av veggplater og taklister på oppføringstidspunktet. Se til sammenligning tidligere avgjørelse i FinKN 2021-775, hvor løse veggplater ikke ble ansett som en vesentlig mangel.

Etter sekretariatets oppfatning kan vi dermed ikke se at de påberopte sprekke kan anses som en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Foranlediget av kjøpers klage til nemnda, bemerkes det at nemnda vanskelig kan legge til grunn at utbedringskostnadene er høyere enn hva som rent faktisk er dokumentert i saken. Nemnda vil presisere at den for sin vurdering av saken har lagt til grunn at det var upåregnelig for kjøper at veggplatene måtte skiftes, da dette er mer omfattende arbeider enn ren overflateoppussing som kjøper måtte regne med å foreta. Dette er likevel ikke tilstrekkelig til at boligen etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kan sies å være i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. 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 kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).