

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-397

2.6.2023

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

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

Ny avhendingslov – manglende bæring – oppussingsobjekt – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig oppført i 1948 ble solgt for kr 6,36 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.4.22. Boligen ble markedsført som et oppussingsobjekt, men ytterveggene ble vurdert som jevnlig vedlikeholdt og delvis oppgradert i senere tid (TG 2), og det ble opplyst at terrassedøren var skiftet til en skyvedør i 1999 (TG 1). I forbindelse med innvendige oppussingsarbeider oppdaget kjøper at det ved skifte av terrassedøren i 1999 var fjernet stendere slik at det manglet tilstrekkelig bæring. Kjøper anførte at det var upåregnelig at boligens bæring var mangelfull, og fremsatte krav om prisavslag. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at boligen ble solgt som et oppussingsobjekt, og at kjøper måtte forvente betydelige utbedringstiltak. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 62 000, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en tomannsbolig (snr. 2) på Østlandet oppført i 1948.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Oppussingsobjekt – Halvpart av tomannsbolig (2etg+loft) – Begge seksjonene er til salgs – Garasje – Stort potensial.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Veggkonstruksjon – TG:2

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk, kledd utvendig med stående trepanel. Trekledningen er jevnlig vedlikeholdt. iflg. eier. Yttervegger sør, vest og øst side: Lektet ut og etterisolert med 5 cm isolasjon, montert 12 mm asfaltplater for vindtetting, samt montert ny trepanel i 1999. Beiset all trepanel i 1999. Arbeid utført av (Firma S.). Fremstår normalt vedlikeholdt med normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trekledning på nordveggen har oppnådd mer enn middels forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak på nåværende tidspunkt.

Nordvegg: Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

(...)

Dører – TG:1

Felles hovedytterdør i treverk med glassfelt fra 1992. Hvit Harmonie entredør med glassfelt (brann- og lydklassifisert), ukjent alder. Malt skyvedør i treverk med 2-lags glass datert 1999 (skyvedør). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Ifølge egenerklæringsskjemaet var salget et dødsbo, slik at nærmere opplysninger om boligens tilstand ikke ble gitt i skjemaet.

Boligen ble solgt for kr 6 360 000 ved kjøpekontrakt datert 11.4.22, og overtatt av kjøper den 1.6.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt ved himling over balkongdør, og etter åpning ble det avdekket mangelfull bæring. Fagkyndig uttalte følgende:

Befaring gjort den 18.7.2022

Etter bytte av verandadør av tidligere eier så har taket sunket noen cm. Den nye verandadøren er en type tofløyet dør, når denne er satt inn så har det blitt fjernet stendere i bærendevegg.

Kostnad for utbedring av dette vil ligge på ca. 62000 kroner inkl. mva.

Kjøper har anført at mangelfull bæring var upåregnelig, og at det dermed foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 62 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at boligens byggeår og opplyste utbedringsbehov medførte at kjøper måtte ta høyde for det anførte forholdet. Følgelig foreligger det ingen mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Døren var ellers satt inn i 1999 og løsningen hadde fungert tilfredsstillende.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at mangelfull bæring ikke var påregnelig for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

I denne saken er vi enige med foretaket i at det måtte forventes til dels betydelige påkostninger ved boligen for å oppnå en tilfredsstillende standard. Dette kommuniseres gjennom takstmannens opplysninger i tilstandsrapporten, samt markedsføringen ellers som bl.a. "oppussingsobjekt".

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med at kjøper må anses å ha overtatt ansvaret for ethvert utbedringsbehov ved boligen. Vi viser i den anledning til Prop. 44 L (2018-19) s. 57 og s. 60:

"Det er ikke uvanlig at boliger selges som "oppussingsobjekter", og da må kjøperen klart nok finne seg i at boligen er utidsmessig og har flere mer eller mindre overfladiske feil. Forskjellen på å selge eiendommen "som den er" og som et "oppussingsobjekt" ligger særlig i at det sistnevnte fungerer som en silingsmekanisme overfor potensielle kjøpere. De som møter på visning, er gjerne innstilt på et omfattende oppussingsarbeid og tilpasser gjennomgående budene sine til de sannsynlige oppussingsutgiftene.

(...)

Men avtalen kan også virke ved siden av den abstrakte mangelvurderingen og på sett og vis legge premissene for denne. Dette vil være tilfellet hvor avtalen eller markedsføringen gir en generell karakteristikk av eiendommen som er egnet til å påvirke kjøperens forventninger, for eksempel ved at en bolig selges som et "oppussingsobjekt". Ofte vil dette bare være en artikulering av det som uansett ville ha fulgt av den abstrakte mangelvurderingen for eiendommen. Men slike utsagn gir likevel et klart signal om at kjøperen ikke kan forvente så mye av eiendommen på punkter som ikke er regulert i avtalen. Når det er sagt, kan også et oppussingsobjekt være i dårligere stand enn det kjøperen kunne forvente ut fra momentene i den abstrakte mangelvurderingen. Selv om en 30 år gammel bolig som selges som et oppussingsobjekt, må forventes å være slitt og utidsmessig på overflaten, er det ikke gitt at kjøperen må finne seg i mer fundamentale mangler ved boligen. Dette må vurderes konkret og delvis løsrevet fra beskrivelsen av eiendommen som et "oppussingsobjekt".

Overført til foreliggende sak så måtte som nevnt kjøper ta høyde for et utbedrings- og moderniseringsbehov av et betydelig omfang. Samtidig var det verken i takstrapporten eller markedsføringen for øvrig omstendigheter som ga uttrykk for at det var gjort endringer av opprinnelig bærekonstruksjon som måtte oppgraderes. Bæringen er ment å vare hele bygningens levetid, og det kan ikke uten videre tillegges kjøper en avtalemessig forventning om at grunnleggende bygningsdeler som bæring, fundamentering o.l. er skadet eller har konstruksjonssvakheter, såfremt dette ikke var tydelig kommunisert til kjøper. Vi kan ikke se at dette ble tydelig opplyst om ved salget til kjøper. Kjøpers dokumentasjon er kortfattet, men foretaket har ikke imøtegått denne med egne fagkyndigvurderinger, e.l. Slik saken er belyst for oss legger vi dermed til grunn at stendere i tråd med referansenivå ble fjernet ved innsettingen av skyvedøren, og at det ikke ble utført tilstrekkelig kompenserende tiltak i den forbindelse. Det foreligger etter vårt syn et upåregnelig avvik som tilsier at det foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda har kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse fullt ut. Hva som er å anse som en slik "fundamental" mangel som forarbeidene viser til, må som et utgangspunkt vurderes helt konkret. Nemnda har merket seg foretakets innsigelser om at kjøper måtte forvente betydelige svakheter i en eldre bolig som dette. Nemnda er ikke uenig i dette, og ser også at den svekkede bæringen er på et relativt avgrenset og mindre risikofylt område i boligen. Samtidig er nødvendig bæring forutsatt å ikke ha noen konkret levetid. Sikkerhetsdimensjonen er her også viktig. Selv om man nok er i grenseland for om mangelen kan kategoriseres som "fundamental", finner nemnda at fravær av bæring på de aktuelle stedene ikke var i samsvar med hva kjøper i alminnelighet kunne forvente i denne saken.

Nemnda viser ellers til mangelvurderingen i den lignende saken i FinKN 2023-396.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, er dette fastsatt til kr 52 000:

Vi forstår av fremlagte fagkyndiguttalelse at anførte utbedringskostnader knytter seg til utbedring av manglende stendere. Det er ingen holdepunkter slik saken er dokumentert per i dag at dette medførte økt standard eller forlenget levetid som påvirker prisavslagets størrelse. Foretakets bevisbyrde på dette punktet er uansett ikke oppfylt. Beløpet på kr 62 000 legges dermed til grunn.

Ved utmålingen må det imidlertid gjøres et fradrag på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda slutter seg til dette, jf. også utmålingen i nevnte FinKN 2023-396.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd, og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).