

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-765

25.10.2023

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

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

Sprekk i vegger/løs sparkel – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 3,37 mill. i tillegg til andel fellesgjeld på kr 42 338, og overtatt av kjøper den 5.9.21. Ved salget var det opplyst at boligen hadde "*normal god*" standard. Om innvendige vegger var det opplyst at disse var bekledd med malt platekledning og flis, som fikk TG 1. Kjøper oppdaget i mai 2022 at gipsveggene i flere av boligens rom sprakk opp og falt fra hverandre/løsnet og gikk i oppløsning. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel og viste til at utbedringskostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen. Foretaket avsto kjøpers krav, viste bl.a. til at forholdet kunne utbedres til en betraktelig lavere kostnad. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 372 153, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekk i vegger, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 3-roms borettslagsleilighet på Vestlandet oppført i 1950.

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

(...) nydelig 3-roms leilighet med gjennomgående normal god standard. (...) Leiligheten (...) kan by på gode kvaliteter og en god planløsning. (...)

STANDARD

(...)

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis.

Himlinger består av malt platekledning og tak ess. (...)

Byggemåte (...)

Veggkonstruksjon:

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med utvendig vindtetting, lekter og kledning. (...)

Etasjeskillere:

Bygget er oppført med etasjeskiller i tre.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon tilstand

(...)

Bygget er oppført etter krav av den tids bygningslov og byggeforskrifter samt etter den tids byggeskikk og faglig utførelse. Det forventes fremtidig vedlikehold på eldre bygningsdeler hvor levetiden begynner å gå ut. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav.

Egenskaper:

En rekke av leilighetens egenskaper må forventes å være dårligere iht dagens byggeforskrifter og krav. Dette gjelder tetthet, varmeisolering og ventilasjon.

Konklusjon/vurdering:

Leiligheten har flere gode kvaliteter, god planløsning og med gjennomgående normal standard.

Innredning og overflater har normal bruksslitasje. (...)

Standard:

Leiligheten ligger i byggets 2.etasje og har gjennomgående normal standard. (...)

Gulvene er belagt med heltre eikeparkett, heltre furu gulv og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis.

Himlinger består av malt platekledning og tak ess.

Vinduer med varierende alder og kvaliteter. (...)

Entre på 4,4 m2 med heltre gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Bad på 2,9 m2 med flis på gulv og vegger samt tak ess i himling.

Kjøkken på 6,9 m2 med laminat på gulvet, malt panel på vegger og tak ess i himling.

Soverom på 6,3 m2 med malt heltregulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Bod på 1,2 m2 med heltre gulv, malt panel på vegger og malt panel i himling.

Stue på 34,5 m2 med heltre gulv, malt platekledning på vegger og malt platekledning i himling.

Soverom på 8,4 m2 med heltre furu gulv, malt platekledning på vegger og tak ess i himling. (...)

Bygget er utvendig malt i 2017 iflg eier.

Overflater generelt

Gulvene er belagt med heltre eikeparkett, heltre furu gulv og flis.

Innvendige vegger er bekledd med malt platekledning og flis.

Himlinger består av malt platekledning og tak ess.

TG: 1

(...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2018. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Nei. Det er noe helning på stuegulvet mot midten som må regnes som normalt ut fra byggeår etc. Se tilstandsrapport." (...)

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Nei. Vindu skiftet i soverommet mot sørvest, 2021 (...)."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 370 000 ved kjøpekontrakt datert 30.7.21, og overtatt av kjøper den 5.9.21. I tillegg til kjøpesummen fulgte andel av fellesgjeld på kr 42 338 pr 30.6.21.

Kjøper oppdaget i mai 2022 at gipsveggene i flere av boligens rom sprekket opp og falt fra hverandre. Kjøper opplyste at skadene kom først til syne på gjesterommet som en sprekk midt på veggen. Etter hvert som det gikk noen uker, utviklet sprekken seg fra å kun være en sprekk til at selve overflaten løsnet fra veggen og gikk i oppløsning. På grunn av dette undersøkte kjøper resten av leiligheten og fant tilsvarende skader også ellers i leiligheten.

Kjøper reklamerte den 7.6.22 og etterspurte selgers kommentar til forholdet, samt hvem som hadde utført gips- og malerarbeidene på veggene i boligen.

I rapport fra B. AS 12.7.22, etter befaring 6.6.22, fremgikk følgende:

Kunde opplyser om at vegger "krakelerer", store sprekker i flater.

Areal som er utsatt er Entre 4,4 m2, soverom 6,3 m2, stue 34,5 m2, soverom 8,4 m2. (...)

Omfang- Årsak:

Det er observert sprekker/bom/løs sparkel/maling på alle sparklede rom i leiligheten. Det er blitt målt etter fukt på de aktuelle plassene med protimeter mms. Målingene viser at det ikke er fuktighet i platevegger, (ene bilde er det lagt på fuktighet for å se om underlaget er sugende).

Under befaring ble deler av sparkelett tatt ned med fingerkraft, veggene er åpnet for å se på hvilket underlag som er sparklet på.

Årsak er trolig en kombinasjon av at det er sparklet på et mykt levende materiale og at det ikke er gjort noe forarbeid mtp grunning av plater/tapet. Noe som trolig er skyld i at sparkelett sprekker.

Utbedring og tiltak:

For å kunne tilføre vegger til en slik standard som eier har blitt gjenspeilet, blir en nødt til å demontere utpåliggende el anlegg, demontere profilerte taklister, demontere profilerte dørlister og vinduslister, rive alle sparklede veggflater, montere gips, sparke og male, remontering av elektrisk og remontering av listverk.

Pristilbud for estimert kostnad var oppgitt til kr 369 103. Vedlagt var også faktura av 19.7.22 på kr 3 750 for fuktmåling m/rapport.

Kjøper har forklart følgende om hvordan skadene ble oppdaget:

Skaden kom først til syne på gjesterommet som en sprekk midt på veggen. Etter hvert som det gikk noen uker, utviklet seg fra en sprekk til at selve overflaten løsnet fra veggen og gikk i oppløsninger. På bakgrunn av det undersøkte kjøper leiligheten for tilsvarende skader i andre rom i leiligheten, og fant de samme problemene også der. Dette er nærmere beskrevet i rapporten.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser i kommentar til reklamasjonen at de ikke har kjennskap til at vegger sprekker opp, og har ikke opplevd dette i sin eiertid. Selger opplyser videre at hun ved overtakelse viste kjøperne at et stykke av "sparkelmaterialet", som hun antar at veggene består av, hadde løsnet da hun plukket ned et bilde som var festet med "lærtyggis".

I reklamasjonsrapport fra takstmann L. datert 9.12.22 fremgikk bl.a.:

Konklusjon.

Det er avdekket skade på veggoverflater i leiligheten. Årsaken kan være flere men samlet sett så skyldes skaden feil ved påføring/behandling av overflater. Alder på overflater er trolig 6-8 år og skaden har ikke blitt oppdaget/registrert før nå. Skaden er også vanskelig å oppdage uten at en trykker på veggen. Arealer som er påvist skadet er 2 vegger i gangen, 1 vegg på gjesterom, 2 vegg på hovedsoverom og 2 vegger i stuen. Samlet areal etter oppmåling er ca 55 m2. Vi har sjekket flere av de andre overflatene som var tilgjengelig under befaring uten å registrere løs sparkel/skade så langt. Vedr. spørsmål om hvorvidt det kan oppstå skade der det ikke er registrert i dag så er det vanskelig å svare på. I tilfellet skaden skyldes de 2 førstnevnte årsakene nevnt foran i rapporten så behøver ikke skaden å eskalere noe videre. I tilfellet det skyldes den 3 årsaken så er det en større fare for eskalering slik vi ser det men dette er også usikkert.

B. AS har beregnet en svært omfattende utbedring på alle veggoverflater i leiligheten som har malte glatte flater. Konsekvensen er riv og ny mont. Av alt listverk og foringer. Vår vurdering utfra det vi har sett så virker utbedring med et slikt omfang som helt unødvendig.

Utbedring

Vi har vært i dialog med malerfirma A. som foreslår og beskriver følgende utbedring:

Alt som er løst må fjernes, så grunning, grovsparkling, 2x helsparkling, legge på tapet type slettvegg på, 2 strøk maling.

Prisoverslag: $450\text{kr} \times 55\text{ kvm}^2 = 24750\text{ eks mva} + 25\% \text{mva} = \text{kr } 30937 - \text{inkl mva.}$

A. har ikke vært på befaring men har fått fremlagt bilder av skadene samt forklaring av undertegnede.

Malerarbeid iht. beskrivelse, samt tildekking, avfallshåndtering m.m. var fastsatt til kr 42 938.

Kjøper har vist til at det i Finn-annonsen fra da selger kjøpte leiligheten var opplyst at veggene og taket ble slettet og malt i 2018. Foretaket var i kontakt med tidligere selger og hadde fått forelagt faktura for arbeidene som ble utført den gangen. I henhold til faktura av 20.3.18 ble arbeidet utført for kr 48 625.

Kjøper har anført at sprekke i veggen/løs sparkel utgjorde en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at boligen var solgt med opplysninger om god standard, og at innvendige vegger ble gitt TG 1. Avvikene var upåregnelige, og kostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 372 153 og forsinkelsesrente fra 28.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at eiendommen var fra 1950, og at det fremgikk av takstrapporten at fremtidig vedlikehold måtte påregnes. Forholdet kunne utbedres til en langt lavere kostnad enn anført av kjøper.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet oppsprekking/løs sparkel på innvendige veggoverflater. Forholdet ble oppdaget seks til ni måneder etter overtakelsen.

Når det gjelder det kvantitative elementet, anfører kjøper at utbedringskostnadene utgjør kr 369 103, som er omkring 10,95 % av kjøpesummen. Foretaket har på sin side fremholdt at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 42 938.

Sekretariatet fremholdt følgende om hvilke utbedringskostnader som må legges til grunn ved vurderingen av mangelsspørsmålet:

Både rapport fra B. AS 12.7.22 og reklamasjonsrapporten 9.12.22 fra takstmann L. peker på et areal med sprekker i veggoverflatene/løs sparkel/maling. Rapportene har vist til aktuelle årsaker, hvor det fra B. AS er vist til at årsak trolig er en kombinasjon av at det er sparklet på et mykt levende materiale og at det ikke er gjort noe forarbeid mtp. grunning av plater/tapet. Reklamasjonsrapporten fra takstmann L. peker derimot på tre mulige årsaker, herunder at laget ikke har vært tørt nok før de behandlet med sparkel, det første laget var for støvete/tørt eller at gispmassen og sparkelen ikke passer sammen. Takstmann L. trodde ikke at skaden skyldtes for mykt underlag, og har pekt på at veggens kledning var helt vanlig å bruke på 50-tallet. B. AS har vist til en mer omfattende utbedring enn takstmann L., hvor utbedringsmetoden går ut på demontering av

lister, riving av sparklede veggflater, montering av gips, sparkling og maling. Takstmann L. har derimot uttalt at det vil være unødvendig å plate veggene på nytt, inkludert tilleggsarbeid etter å ha sett vurderingen gjort av B. AS. Utbedringsmetoden takstmann L. har vist til innebærer fjerning av løs sparkel, malerarbeid, samt tildekking og avfallshåndtering. Takstmann L. har uttalt at de har sjekket flere av de andre overflatene som var tilgjengelig under befaring uten å registrere løs sparkel/skade så langt, og at det er vanskelig å si noe om utvikling av skade på de resterende veggene.

Finansklagenemnda besitter ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497.

I denne saken forstår vi det slik at takstmann L. har kommentert og vurdert B. AS sin rapport, og vist til en rimeligere utbedringsmetode. Vi kan ikke se at denne metoden ikke utbedrer skaden i tilstrekkelig grad, og vi kan ikke se at kjøper har dokumentert at utbedringsmetoden ikke vil utbedre skaden. Selv om det er opplyst at malerfirma A., som har foreslått utbedring etter takstmann L.s vurdering, ikke har vært på befaring, har han fått fremlagt bilder av skadene samt forklaring av takstmann L. Vi kan derfor ikke se at manglende befaring får avgjørende betydning ved vurderingen av utbedringskostnadene.

Kjøper har videre vist til at i Finn-annonse fra da selger kjøpte leiligheten var det opplyst at veggene og taket ble slettet og malt i 2018. Mangelsvurderingen må vurderes på bakgrunn av avtalen mellom partene da partene inngikk en avtale om kjøp av boligen, jf. FinKN 2021-1003, FinKN 2013-100 og LB-2022-2807. Vi kan ikke se at kjøper fikk opplyst før salget at det var gjort arbeid på veggene i 2018, og disse opplysningene kan derfor ikke ha gitt kjøper forventninger til veggoverflatene. Foretaket har vært i kontakt med tidligere selger og har fått forelagt faktura for arbeidene som ble utført den gangen, hvor malerarbeidet som ble utført kostet kr 48 625. Slik vi forstår det, vil altså arbeidene foreslått av malerfirma A. utbedre feilen som ble gjort ved påføring av sparkel i 2018. Utbedringskostnadene utgjør da omkring 1,27 % av kjøpesummen, og vi kan ikke se at det kvantitative elementet er oppfylt, se motsetningsvis FinKN 2022-1004 hvor utbedringskostnadene utgjorde 7,4 %, FinKN 2021-797 og FinKN 2018-482 (5,1 %).

Nemnda er enig i sekretariatets vurderinger på dette punktet og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering.

I den kvalitative vurderingen må det ses hen til at boligen var oppført i 1950 og den var altså 71 år på salgstidspunktet. De innvendige veggene var i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, gitt TG 1 og kjøper kunne ut fra dette forvente at overflatene var i god stand. Samtidig var det ikke opplyst om arbeid eller renovering av veggene siden byggeåret, noe som isolert sett taler for at det var påregnelig med oppgradering av veggene i overskuelig fremtid.

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.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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