

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2023-906

12.12.2023

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

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

Ny avhendingslov – sprekk i glasstak over balkong – defekt håndkletørker – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet fra 2000 ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.4.22. Ved salget ble det opplyst at håndklevvarmer på badet medfulgte, og sanitærutstyr ble gitt TG 1. Balkong ble også gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at kun normal slitasje var registrert. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at glasstaket på balkongen var skittent og ikke mørkfarget, som antatt på visning, samt at det hadde sprekker. Kjøper oppdaget også at håndkletørkeren med vannbåren varme på badet ikke fungerte. Det ble konstatert at håndkletørker var defekt pga. innvendig rust. Kjøper anførte at det ikke var grunn til å forvente skader på glasstaket eller at håndkletørkeren var defekt, og at det var overveiende sannsynlig at sprekken oppsto i selgers eiertid. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at eiendommen samsvarte med det kjøper kunne forvente utfra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Nemnda kom til at defekt håndkletørker utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 56 240, samt forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av sprekk i glasstak over balkong og defekt håndkletørker, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet i Agder oppført i 2000.

I salgsprospektet ble det opplyst bl.a. om følgende under punktet "*Oversikt over løsøre og tilbehør*":

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. (...) og håndkleholdere, herunder håndklevvarmere (...), medfølger.

I tilstandsrapporten ble "*Balkonger, terasser og rom under balkonger*" gitt TG 1:

Balkong oppført i betong med flisoverflater. Terrassedekke har helning utover mot sluk.  
Rekkverk av glass og aluminium, høyde OK ihht. byggeårets krav.  
Kun normal slitasje registrert.

Jevnlig rengjøring av sluk må kunne forventes.

"*Sanitærutstyr og innredning*" var i rapporten gitt TG 1, med følgende bemerkninger:

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, bidé og dusjnisje.

Innredning fremstod i god stand med normal slitasje. VVS-utstyr fungerte på befaringsdagen, men eier gjør oppmerksom på at kran til vask, og dusjarmatur drypper litt.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2016. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til "*feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader*".

Boligen ble solgt for kr 4,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.4.22, og overtatt av kjøper den 1.6.22.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen at glasstaket på balkongen var skittent og ikke mørkfarget, som antatt på visning, samt at det hadde sprekker. Det ble reklamert over forholdet den 11.7.22. Kjøper oppdaget i tillegg at håndkletørkeren med vannbåren varme på badet ikke fungerte, og reklamerte på dette den 29.8.22.

Kjøper engasjerte renholdsfirma U. for rengjøring av glasstaket den 9.8.22. I henhold til faktura betalte kjøper kr 3 438 for arbeidet.

Kjøper kontaktet også glassfirma G. for en nærmere undersøkelse av glasstaket. Ifølge kjøper ble det ved befaringen konkludert med at *"det er sprekker i glasset og at disse må byttes ut"*. Det ble fremlagt et tilbud datert 3.8.22 på totalt kr 21 740 for utbedringsarbeidet.

Kjøper har i tillegg innhentet en uttalelse og tilbud fra rørlegger R. vedrørende håndkletørkeren, datert 11.12.22, hvor bl.a. følgende fremgikk:

Håndkletørker er defekt pga. innvendig rust. Som følge av dette er den blitt tett og vann vil ikke sirkulere. Denne må derfor byttes.

Tilbudet var på kr 34 500 for levering og montering av ny håndkletørker.

Foretaket har fremlagt korrespondanse med selger etter reklamasjonene. Selger oppga følgende i e-poster av 25.8.22 og 31.8.22:

Hei igjen! Så bildene nå. Har ikke sett disse sprekkenes før altså, så i teorien kan de ha kommet nylig, men det kan jeg ikke si med sikkerhet. Har hvertfall ikke lagt merke til dem før.

(...)

Dette er et håndklestativ på badet til å henge håndklær på. Jeg har aldri brukt varme på dette stativet, så jeg er usikker på hva som kan være feil her.

Kjøper har fremlagt en e-post fra glassfirma V. datert 23.10.23, som uttalte at glasset hadde synlige skader av vanninntrenging og mye støv som var trengt ned i de knuste sprekkenes, noe som tydet på at de hadde vært knekt over en lengre periode.

Kjøper fremla også en takstrapport fra takstmann S. datert 31.10.23, som oppga samlede utbedringskostnader på kr 56 240.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, som følge av at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente. Kjøper har særlig vist til at ikke var grunn til å forvente skader på glasstaket eller at håndkletørkeren var defekt, da badet var gitt TG 1, og tilstandsrapporten måtte forstås slik at glasstaket over balkongen også hadde fått TG 1. Sprekkene ville medføre et verditap ved et fremtidig videresalg, og sprekkenes var sjenerende. Ifølge kjøper er det overveiende sannsynlig at sprekkenes oppsto i selgers eiertid.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 56 240, samt forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, da eiendommen var i samsvar med det kjøper berettiget kunne forvente utfra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Foretaket har i hovedsak vist til at tilstandsrapportens punkt om balkong ikke omhandlet glasstaket over balkongen, og at kjøper derfor ikke kunne ha en berettiget forventning om at glasstaket var undersøkt for feil og mangler. Sprekkene fremsto å være av ren kosmetisk art, og svært lite sjenerende. Ut ifra det dokumenterte måtte sprekkenes ha vært synlig på visning, jf. avhl. § 3-10. Dersom sprekkenes oppsto etter overtakelsen, medførte det ikke noe ansvar for selger, jf. avhl. § 2-4.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at sprekk i glasstaket over balkongen ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, men at defekt håndkletørker var upåregnelig for kjøper, og dermed utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet defekt håndkletørker på badet samt sprekk i glasstaket over balkongen på en leilighet oppført i 2000.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar for sprekkene i glasstaket, jf. avhl. § 3-2, og fremholdt følgende:

Slik saken er opplyst for sekretariatet, synes det uomtvistet at glasstaket over balkongen har sprekker, og at sprekkene er ytterst på glasstaket, utenfor den tverrgående bjelken, i et hjørne inn mot veggen.

Selger har imidlertid uttalt at hun ikke har sett disse sprekkene før. Kjøper har gjort gjeldende at sprekkene ikke var synlige på visningen, som følge av at glasstaket var skittent.

Slik saken er dokumentert for sekretariatet, har vi ikke funnet det sannsynliggjort at det var sprekker i glasstaket på avtaletidspunktet. Det er ingen holdepunkter for dette i tilbudet fra glassfirma G. AS. Selv om kjøper etter det opplyste oppdaget sprekkene kort tid etter overtakelsen, er det etter vårt syn i mangel av dokumentasjon for noe annet, like stor sannsynlighet for at sprekkene var til stede på avtaletidspunktet, som at de oppsto etter overtakelsen. Bevisbyrden påhviler kjøper. Vi har dermed ikke funnet det sannsynliggjort at sprekkene var til stede i selgers eiertid, jf. avhl. §§ 3-1 andre ledd, jf. 2-4 andre ledd.

Vi vil bemerke at det i salgsdokumentasjonen ikke ble gitt konkrete opplysninger om alder på glasstaket. I henhold til retts- og nemndspraksis innebærer dette at kjøpers forventninger til glasstaket må ta utgangspunkt i boligens byggeår, jf. eksempelvis FinKN 2022-665. Kjøper måtte dermed forvente at glasstaket kunne være 22 år gammelt ved salget. Alderen alene taler for at det var grunn til å forvente vedlikehold og utbedringer av glasstaket.

For øvrig vil vi kort bemerke at det heller ikke er dokumentert at sprekkene har noen bruksmessig betydning eller medfører noen form for skade eller svikt, eller at sprekkene, dersom de ikke utbedres, vil medføre et verditap ved et evt. videresalg av boligen. Hva gjelder kjøpers anførsel om at det ved kraftig regn vil kunne dryppe fra sprekkene i glasstaket, vil vi bemerke at det ikke er tale om en innglasset balkong, og at det dermed uansett måtte forventes at det ved regn ville kunne bli fuktig og vått inne på balkongen.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet det sannsynliggjort at glasstaket ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Det er for nemnda lagt fram en fagkyndig uttalelse av 23.10.23 fra glassfirma V., som etter foretatt befarings fremholder at taket på balkongen har *"synlige skader av vanninntrengning og mye støv som er trengt ned i de knuste sprekkene som tyder på at de har vært knekt over en lengre periode"*. Nemnda kan til tross for den fagkyndige uttalelsen ikke se at det er sannsynliggjort at det var sprekker i glasstaket på avtaletidspunktet, uten at det er avgjørende for mangelsvurderingen. Det vises i denne forbindelse til at kjøper reklamerte over sprekker i glasstaket den 11.7.22, mens den fagkyndige uttalelsen er utarbeidet ett år og tre måneder etter dette. Uansett så var glasstaket 22 år på salgstidspunktet, og alderen alene tilsier at kjøper måtte regne med at det på kort sikt kunne bli behov for vedlikehold og utbedring av glasstaket. Det er heller ikke sannsynliggjort at sprekkene har noen bruksmessig betydning.

Slik saken er forelagt nemnda, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at glasstaket ikke er i samsvar med det kjøper kunne forvente. Nemnda har vurdert den fremlagte taksten 31.10.23 fra takstmann S., men kan ikke se at denne gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 på dette punktet.

Sekretariatet kom til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 når det gjelder den defekte håndkletørkeren. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende for nemndas syn på saken.

Kjøper har krav på prisavslag for den defekte håndkletørkeren, jf. avhl. § 4-12. Det er dokumentert at utbedring av håndkletørkeren vil koste kr 34 500. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 7 000 etter at kjøpers egenandel på kr 10 000 er trukket fra. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*