

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1060

25.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – skadet parkettgulv – dødsbo – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-1.

En leilighet oppført i 1960 ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.23. Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo. I takstrapporten var det opplyst at boligen var i god stand, og at det ikke var avdekket behov for bygningsmessige strakstiltak. Det ble imidlertid poengtert at overflater hadde behov for oppgraderinger, og parkettgulv ble vurdert til TG 2. Ved overtakelsen avdekket kjøper omfattende skader på parkettgulvet, særlig ved at lameller hadde løsnet fra underlaget. Innhentet skadetakst konkluderte med at hele gulvet måtte byttes ut for å utbedre skadene. Kjøper anførte bl.a. at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt. Nemnda kom til at var gitt mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 150 000, takstutgifter kr 7 031, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 39 528.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskadet parkettgulv, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet oppført i 1960.

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

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN

Boligen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak, men overflater har behov for oppgraderinger.

(...)

3. Andre Rom

TG2 3.1 Andre rom

(...)

Det registreres noe slitasje på overflater som følge av alder, særlig på parketten. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 vurderes på bakgrunn av bruksslitasje.

Videre var parketten avbildet flere steder i salgsoppgaven.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at boligen ble solgt som et dødsbo.

Boligen ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 16.3.23, og overtatt av kjøper den 26.7.23.

Kjøper oppdaget ved overtakelse at parkettgulvet i stuen hadde omfattende skader. Det ble tilbakeholdt kr 150 000 av salgssummen. Kjøper innhentet deretter en vurdering av gulvet fra

C. Parkett & Gulvsliperi:

Parkettgulvet har ved første øyekast normal overflateslitasje, men det har vært utsatt for omfattende vannskade/vannlekkasje mest sannsynlig fra radiator slik at lamellene er løse og det er sprekker mellom parkettbordene. Ved enkel berøring løsninger parkettlamellene ifra parkettens kjerneved. Parkettbordene står også opp ved endeskjøtene og det er krug på bordene.

Parkettgulvet lar seg ikke reparere, men er å anse som totalskadet og må skiftes ut i sin helhet.

(...)

Om gulvene bare hadde normal slitasje ville utbedring ved sliping og lakkering koste Kr. 400,- + mva. 100,- = 500 inkl. mva. pr. m2.

Det ble også fremlagt en skadetakst fra takstmann J.:

Ved befaring m/megler før bud og senere kontrakt var deler av gulvflatene dekket av tepper slik at avvik på parkettgulv ikke ble oppdaget. På overlevering av leiligheten blir det holdt tilbake et beløp med bakgrunn i avvik på parkett som ikke var opplyst i tilstandsrapport eller på annen måte.

Registrerte forhold:

Parketten er en trestavs eikeparkett i kvistfri utførelse med normal bruksslitasje. Det er flere felt hvor lamellene i eik har løsnet fra underlaget. De fleste skade er i nærheten av radiatorer og er forårsaket av vann.

Gulvene med parkett har i tilstandsvurdering blitt vurdert til TG 2 pga alder og normal bruksslitasje. Det er ikke gjort anmerkning om skader eller felter med lamellslipp, løse lameller.

Konklusjon:

Gulvet er gjennomgående uten skjøt i alle rom. Det vil ikke være aktuelt med en partiell utbedring. For å beholde et tilsvarende uttrykk som beskrevet i salgsdokumentasjon må.

Rapport fra C. Parkettsliperi har sammenfallende observasjon og konklusjon, det er ikke aktuelt med partiell utbedring.

I skadetaksten var det inntatt bilder av skadene på parkettgulvet, som bl.a. viste at deler av parketten hadde løsnet, og at gulvet var fuktskadet. Takstmann J. viste til innhentet pristilbud på kr 112 500.

Videre har kjøper innhentet pristilbud fra O. Bygg på kr 173 750. Pristilbudet inkluderte ikke kostnader til demontering, avfallshåndtering og kjøring av nåværende gulv.

Kjøper har fremlagt en revidert rapport fra takstmann J., hvor det fremgikk at parkettgulvet antakelig var ca. 20-25 år gammelt.

Kjøper har også fremlagt en uttalelse fra en nabo. Ifølge naboen, var både selger og selgers arvinger kjent med en tidligere vannlekkasje fra radiator.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at skaden ikke svarte til informasjon gitt i tilstandsrapporten. Det ble fremholdt at selgers takstmann ikke hadde gjennomført en forsvarlig besiktigelse av boligen etter forskrift til avhendingslova, og at selger måtte identifiseres med takstmann. Parkettgulvet hadde en vesentlig restlevetid, og det skulle derfor ikke gjøres noe stort fradrag ved utmålingen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 150 000, takstutgifter kr 7 031, og krav om erstatning for advokatutgifter på kr 39 528.

Forsikringsforetaket har anført at forholdet ikke utgjorde en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Det ble lagt særlig vekt på at takstmannen ikke undersøkte parkettgulvet slik forskrift til avhendingslova ("tryggere bolighandel") § 2-1 gir anvisning på (bl.a. gjennom å flytte på tepper). Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Det foreligger ingen uttalelse fra takstmannen i saken til å kaste lys over hva slags besiktigelse av gulvet som ble gjort, men nemnda har merket seg at foretaket i brev av 17.10.24 ikke har imøtegått sekretariatets vurdering på dette punktet. Nemnda mener det har klar formodning for seg at skaden ville blitt oppdaget om parketten hadde blitt inspisert slik forskriften legger opp til, og slutter seg derfor til sekretariatets konklusjon på dette punktet.

Det er etter dette ikke påkrevd for nemnda å ta stilling til om det også foreligger tilbakeholdte opplysninger fra selgers side etter avhl. § 3-7.

Sekretariatet har videre utmålt et prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 80 000 og erstatning for advokatutgifter på kr 39 528, jf. avhl. § 4-14, før fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 2.10.24 om at fradraget for standardheving/forlenget levetid under prisavslaget er satt for høyt, men finner at boligens alder og synlige tilstand innebærer at det må foretas et betydelig fradrag. Etter en konkret vurdering finner nemnda å kunne tiltre sekretariatets utmåling både når det gjelder prisavslaget og erstatningen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).