

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1062

25.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – skjevhet i himling – opplyst om høydeforskjell – TG 2 – innvirkning? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

Et rekkehus fra 1969 ble solgt for kr 3,18 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.9.22. Det ble opplyst at boligen var oppgradert gjennom årene, at "Tak og etterisolering av loft er nettopp gjennomført", og at boligen hadde en "Romslig stue". Videre ble det i egenerklæringen opplyst at "takene i hele borettslaget blir skiftet ut i disse dager". I tilstandsrapporten var punktet "Etasjeskille/gulv mot grunn" gitt "mørk" TG 2 grunnet at det var målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var skjevheter i boligens himling, spesielt i stuen, og reklamerte over forholdet. Kjøper anførte bl.a. at selger måtte være kjent med forholdet, og at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente ut ifra opplysningene gitt av selger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at etasjeskiller var gitt TG 2 og at forholdet ikke var upåregnelig med tanke på boligens byggeår. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 108 193, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skjevhet i himling, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Innlandet oppført i 1969.

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

Påbygd rekkehus m/ bla, god stue, 2 (3) sov. (...)

Tiltalende og praktisk rekkehus over 2 plan i et familievennlig område. (...)

Boligen har blitt oppgradert gjennom årene, og har et pent kjøkken og romslig bad. Tak og etterisolering av loft er nettopp gjennomført. Vinduer ble skiftet i 2016. Romslig stue, kjøkken og tilbygd gang / inngangsparti i første etg.

(...)

Boligen fremstår lys og pen, (...)

Det er opplyst at undertak, isolasjon, takteking og takrenner nettopp er byttet (april / mai). Samtidig er takkonstruksjonen forsterket. Konstruksjon for øvrig i reisverk. Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt plate på mark. Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Innvendig utforede vegger under terreng er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Malte trevinduer med 3-lags glass og 2-lags glass. Malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrassen og verandaen er oppført i impregneret/ behandlet treverk. Normal standard på bygget ut fra alder/ konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. (...)

Under "Moderniseringer og påkostninger" var det opplyst om bl.a. følgende oppgraderinger gjennom årene:

Ny parkett hele 1 etg. 2015, minste soverom utvidet, med nytt tak og ny parkett 2016, skyvedørsgarderobe hovedsoverom, kjellergang, yttergang 2016, fliser yttergang ca. 2017, belegningsstein 2018, kjøkken oppmalt i 2020, overflater fra 2016, underetasjen ble bygget av tidligere eier (ikke omsøkt).

Følgende hadde blitt gjort i regi av borettslaget: Etterisolering av vegger i 2012, nye vinduer og dører i 2016 (opplyst av selger), nytt pipeløp montert i 2018, oppgradering av lekeplasser i 2019, nytt tak/ etterisolering loft i 2022 (Arbeidet med takskifte i borettslaget pågikk fortsatt). Modernisert/påkostet år var opplyst til å være 2015-2020. Boligen var opplyst jevnlig oppgradert. Alle gulv i 1. etg. var opplyst fornyet, og overflater var oppgradert. I regi av borettslaget hadde boligene blitt etterisolert, vinduer og dører ble byttet i 2016 og piperør ble skiftet i 2019. Skifte av tak og etterisolering av loft hadde nylig blitt gjennomført. Arbeidet med takskifte i borettslaget pågikk fortsatt på noen boliger. Rommene i boligen hadde i hovedsak malte plater på vegg og parkett på gulv. Om innvendige overflater var det opplyst om gulv: "i hovedsak parkett, fliser og tregulv", vegger: "Panel. Malte flater. Tapet." og himling: "i hovedsak himlingsplater. Panel." Det var opplyst at "Overflater har enkelte merker, kun kosmetiske avvik."

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2015, og hadde bodd 6 år og 6 mnd. i boligen. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til nåværende/tidligere utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade og opplyste:

det er utette takplater på garasjen så disse bør skiftes. Nytt tak i hele rekka skiftes pr dags dato og her blir det også etterisolert.

På spørsmål om selger kjente til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende svarte selger "Nei". Selger opplyste ikke å kjenne til ufaglært arbeid som normalt burde utføres av faglærte. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, opplyste selger: "Ja, kun av faglært" og:

takeene i hele borettslaget blir skiftet ut i disse dager og er ferdig i min rekke før 17. mai.

I tilleggskommentar opplyste selger:

ny takluke i stua ble skiftet av byggefirma E. i forbindelse med at utvendig tak ble skiftet- det er i tillegg blitt lagt nytt tak på deler av stua iom takluken da fikk en annen størrelse.

I tilstandsrapport av 26.4.22 ble det opplyst om normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon. Bygningen fremsto vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Kostnader til løpende vedlikehold måtte påregnes. Overflater ble gitt TG 1, og det ble opplyst om gulv av parkett, fliser og tregulv, samt himling med himlingsplater og panel. Etasjeskille/gulv mot grunn var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at det var målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Boligen ble solgt for kr 3 180 000 ved kjøpekontrakt signert 30.9.22, og overtatt av kjøper den 20.10.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var skjevheter i boligens himling, spesielt i stuen.

Kjøper spurte USBL om dette var å anse som en reklamasjon ved boligkjøpet, da det tydeligvis hadde vært en kjent sak at taket var buet. I videre korrespondanse ble arbeider ved tak og himling omtalt.

I e-post fra byggefirma E. til kjøper 5.1.23 ble det gitt to pristilbud for utbedring på hhv. kr 88 110 og kr 108 193 inkl. mva.

I befaringsrapport fra takstfirma M. 14.4.23 fremgikk bl.a. følgende:

Beskrivelse

Etter overtagelse reagerte eier på at det var skjevheter i himling. Dette spesielt i stue.

Ved befaring ble det målt 37 mm skjevheter i himling med målelengde på 2,2 meter. (...)

I tilstandsrapport er det ikke opplyst om skjevheter i himling mot loft spesielt. Det er opplyst om skjevheter på etasjeskille på over 15 mm gjennom hele rommet. (...)

Vurdering

Det er betydelige skjevheter i stuehimling. I følge epostkorespondanse var tidligere eier kjent med forholdet. Dette kommer ikke tydelig frem i salgsdokumentasjon.

Forholdet medfører ingen fare for sammenbrudd eller skadeutvikling da hovedtak nylig er byttet til selvbærende takstoler (W-takstoler). Ved utbedring ble ikke bjelker som himling er hengt opp i fjernet. Skjevhetene har derfor oppstått før utbedring av yttertak ble gjennomført.

Tiltak

For utbedring av skjevheter i himling i stue må panel rives og himling rettes opp. Ved rivning av himling er det en risiko for at diffusjonssperre får skader og at innblåst mineralull på loft faller ned. Det må derfor påregnes å blåse inn ny isolasjon på deler av loft, samt etablere ny diffusjonssperre.

Det er innhentet pristilbud for oppretting fra byggefirma E. Alternativ 2 anses som mest fornuftig for å spare takhøyde. Kostnad i tilbud er 86 554 eks mva.

Rapporten vurderte også bl.a. at gulv ved trapp "sviktet og gynget" ved normal gange. I rapporten var det opplyst at det ble avdekket noe svikt i etasjeskillet ved normal gange, men ikke svikt utover hva som kunne forventes i en bolig fra 1967.

Foretaket har opplyst at selger har forklart at himling ble skiftet i forbindelse med flytting av en takluke i regi av sameiet. Det var på dette tidspunktet aldri tema at hverken selger eller sameiet skulle rette ut skjevheter. Foretaket stilte seg uforstående til hvilke holdepunkter kjøper hadde for at selger selv hadde hatt kjennskap eller tatt noe aktivt valg vedrørende utjevning av skjevheter ut over det som var opplyst.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at selger hadde kjent til skjevhetene i himlingen. Likevel svarte selger benektende på spørsmål om kjennskap til "skjeve gulv eller lignende" i egenerklæringsskjemaet. Selv om boligens etasjeskille/gulv mot grunn var gitt TG 2, var det ikke opplyst om skjevheter i himling mot loft. Det var tale om større skjevheter enn det som var påregnelig ut ifra boligens alder.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 108 193, og forsinkelsesrente fra 12.6.23.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke var mangelfull, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, 3-8, og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til selgers forklaring, og at det ikke var godtgjort at selgerne skulle kjenne til forholdet ut over de opplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket viste videre til boligens alder, og at etasjeskiller ble gitt TG 2 på grunn av målte skjevheter.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1, 3-2, 3-7 og/eller 3-8. Sekretariatet viste i hovedsak til risikopplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet viste til sammenligning til bl.a. FinKN 2024-232.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd eller etter avhl. § 3-7, jf. § 3-8. Nemnda har kommet til samme resultat og kan i hovedsak slutte seg til sekretariatets begrunnelse.

For så vidt gjelder vurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd viser nemnda til at det er tale om en bolig fra 1969 og at etasjeskille/gulv var gitt TG 2 med en spesifikk opplysning om en målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Med hensyn til avhl. §§ 3-7 jf. 3-8 og spørsmålet om opplysningssvikt finner nemnda at innvirkningskriteriet ikke kan anses oppfylt. Skjevheten i himlingen er etter sin art/omfang av begrenset størrelse og tilsynelatende kun av estetisk karakter. Nemnda har ikke opplysninger om at sprekkene utgjør noen fare eller er i fortsatt bevegelse. Mangelskravet er dessuten av moderat størrelse rent beløpsmessig.

Nemnda ser at det kan reises spørsmål ved selgers kunnskap i denne saken – gitt USBLs uttalelse i e-post av 15.11.22 – men finner det altså ikke påkrevd å gå nærmere inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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