

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-109

9.2.2024

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

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

Ny avhendingslov – løs puss på vegger – oppussingsobjekt – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1928 ble solgt for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.22. Ved salget ble boligen markedsført som et oppussingsobjekt, innvendige vegger ble gitt "lys" TG 2, og det ble ikke gitt opplysninger om alderen til boligens innvendige vegger. Kort tid etter overtakelsen satte kjøper i gang med oppussingsarbeider, og oppdaget da løs puss på veggene som følge av svak grunning/heft mot mur. Samtlige vegger skal ha hatt løs puss som falt fra veggene. Kjøper anførte at forholdet utgjorde et avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 576 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved innvendige vegger, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft 1.1.22.

Boligen er en 5-roms leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1928.

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

Unikt oppussingsobjekt...

(...)

Et oppussingsobjekt på 5(6)-rom med stort potensiale.

(...)

Innvendig har boligen generelt behov for oppgradering.

(...)

Det gjøres oppmerksom på at dagens planløsning er noe endret fra den originale, godkjente tegninger ved at vegg mellom entré og soverom er flyttet. Vegg mellom de to soverommene som vender ut mot gate er også noe flyttet og det er etablert en gang fra entreen til det innerste soverommet. Tidligere inngangsdør til soverom er blendet igjen. Der er det etablert en bod på ca. 1 kvm med adkomst fra felles trappeoppgang.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden 1989. Selger opplyste at han ikke hadde kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst følgende om boligens innvendige overflater:

Overflater innvendige gulv med parkett, gulvbord og teppe og fliser.

Overflater innvendige vegger med malte flater.

Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Det er mindre bobler/luftlommer i tapet.

Løs tapetskjøt på wc.

Stedvis knirk i gulv.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innvendige overflater ble i tilstandsrapporten gitt "lys" tilstandsgrad (TG) 2, som i rapporten var definert som *"avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"*.

Boligen ble solgt for kr 10 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.22, og overtatt av kjøper den 31.8.22.

Kjøper har opplyst at det kort tid etter overtakelsen ble oppdaget løs puss på alle vegger som følge av svak grunning/heft mot mur. Samtlige vegger skal ha hatt løs puss som falt fra veggene.

Kjøper innhentet en skaderapport datert 24.10.22 fra takstmann B.:

Yttervegger av teglstein som er pusset på innsiden og med malte og tapetserte overflater. Innervegger i tegl og murte lettklinkerblokker, pusset og malt. Det er enkelte innvendige vegger som er kledd med spon/finer plater. Sponplatene er løse. Dette anses ikke som en varig og god løsning og kan tyde på at skader tidligere er forsøkt "utbedret" på enkelte overflater.

(...)

Leiligheten ble overtatt av nåværende eier 30.08.2022. Renoveringsarbeid ble påbegynt 12.09.2022. Skadene ble oppdaget 03.10.2022 etter fjerning av lister og gulv. Tilstandsrapporten gir ingen opplysninger om skaden. Skadene må anses å være skjult, men ikke umulig å avdekke for en bygningskyndig. Det vurderes at skaden kunne vært opplyst i tilstandsrapporten, men dette forutsetter at takstmannen "lytter" og banker på vegger. Denne praksisen er noe varierende.

(...)

Skjult skade i vegg:

Løs puss på alle vegger i leiligheten som følge av svak grunning/heft mot mur. Pussen er trolig fra byggeår. Ved fjerning av lister ble det oppdaget at samtlige vegger har løs puss som faller av vegg. Pussen er ca 20 - 25mm. Det er behov for å utbedre samtlige vegger. Som følge av skaden blir renovering av boligen betydelig mer omfattende enn kjøper har beregnet.

(...)

Konklusjon

Det foreligger skjulte skader i alle vegger i leiligheten. Skadens omfang er betydelig og utbedringen er omfattende. For å sikre varig reparasjon uten å miste bruksareal, må alle pussede overflater saneres. Kostnad for å sette vegger i stand er beregnet til 586 250,- inkl MVA.

Foretaket har fremlagt en kommentar fra megleren som gjennomførte salget, i e-post av 7.11.22:

Boligen ble solgt som et oppussingsobjekt. Dette kom tydelig frem i heading, annonsetekst og salgsoppgaven. Videre ble boligen kuppet før visning av kjøper. Jeg ønsker også å presisere at kjøper, (...), jobber som eiendomsmegler.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har opplyst at de kort tid etter overtakelse da de kjøpte boligen i 1989, fjernet en del av vegg mot soverom og satt opp en lettvegg lengre inn. I tillegg ble det blendet av en inngangsdør fra trappegang, og en dør mellom soverommene. Arbeidet ble utført av fagmann. Videre gjøres det oppmerksom på at det er informert om dette flere steder i salgsoppgaven, (...).

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med hva kjøper kunne forvente, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at innvendige overflater ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, med bemerkning om at det ikke var behov for utbedringstiltak. Kjøper bemerket at veggene var av teglstein og hadde en bærende funksjon, og at kjøpers oppussingsplaner kunne ikke vektlegges i vurderingen, jf. Rt. 2006 s. 999. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om veggens forfatning, jf. avhl. § 3-7, og har særlig vist til at selger hadde bodd i boligen siden 1989.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 576 250, fratrukket egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at skaden var en direkte konsekvens av riving- og oppussingsarbeidet som kjøper igangsatte, og at selger ikke kunne holdes ansvarlig for forhold som inntraff etter overtakelsen, jf. avhl. § 2-4. Foretaket anførte videre at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Foretaket har bl.a. vist til boligens alder, at de innvendige veggene måtte anses for å være fra byggeåret, at det ble gitt risikoopplysninger om innvendige flater, og at bygningsdelene hadde utlevd sin levetid. Foretaket har også anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at selger ikke var kjent med forholdene det var reklamert over.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og viste bl.a. til veggens alder, opplyst oppussingsbehov, og at det ikke var dokumentert at forholdet utgjorde noen sikkerhetsrisiko eller skadepotensiale. Sekretariatet kom videre til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd for en bolig som ble markedsført som et oppussingsobjekt. I Prop. 44 L (2018-19) s. 57 og s. 60 fremgår følgende om denne problemstillingen:

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".

Hva som er å anse som en slik "*fundamental*" mangel som forarbeidene her viser til, må som et utgangspunkt vurderes helt konkret. Nemnda viser her til FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397. Sekretariatet har i denne saken kommet til at den aktuelle mangelen ikke kan anses som en slik mangel og konkludert slik:

I motsetning til de to sakene til FinKN 2023-396 og FinKN 2023-397 har innvendige vegger en tilmålt levetid og iht. kjøpsavtalen et oppgraderingsbehov, og det sikkerhetsaspektet som gjorde seg gjeldende i de to sakene slår ikke inn på samme måte i vår sak. Vi har dermed lagt avgjørende vekt på veggens alder, opplyst oppussingsbehov og at det ikke er dokumentert at løs murpuss utgjør en fundamental sikkerhetsmangel. At det ved kjøp av et eldre oppussingsobjekt kunne avdekkes skjulte forhold som nødvendiggjør ytterligere tiltak og kostnader, kan ikke uten videre anses upåregnelig og i strid med kjøpers berettigede forventninger etter kjøpsavtalen.

Nemnda har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg anførselen i kjøpers nemndsanmodning av 7.12.23 om at de innvendige veggene er av teglstein og har en bærende funksjon. Når puss faller av veggen i et slikt omfang som dokumentert i saken her, må det derfor innebære en svekkelse av veggens funksjon. Nemnda kan imidlertid ikke se at denne påstanden er dokumentert på noen måte. Dette er heller ikke omtalt i skaderapporten fra takstmann B. fra 24.10.22. Under konklusjon er det her kun omtalt at utbedring er nødvendig *"for å sikre varig reparasjon uten å miste bruksareal"*. Nemnda finner derfor ikke at dette sikkerhetsaspektet i tilstrekkelig grad er sannsynliggjort.

Nemnda slutter seg ellers til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 i saken. Skaden synes å ha manifestert seg i forbindelse med oppussingen, og det foreligger ikke klare bevismessige holdepunkter for at selger har kjent til forholdet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant), Pål Martin Frenningsmoen Andersen (bransjerepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).