

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1131

4.12.2024

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

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

Feil ved gulv – svikt i undergulv – avhl. § 3-9 andre punktum.

En leilighet fra 1892 ble solgt "som den er" for kr 1,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.9.21. Det ble opplyst at boligen var i en eldre bygning som ble bygget om og seksjonert til leilighetsbygg i perioden 2000 til 2005. Videre ble det opplyst at leiligheten hadde gjennomgått oppussing i etterkant, og fremsto normalt godt vedlikeholdt, med bl.a. laminat fra 2014 på ett soverom, og parkett på kjøkken som ble slipt og lakkert i 2014. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at gulvet i boligen sviktet/ga etter, og at gulvet manglet tilstrekkelig undergulv og understøtting. Kjøper anførte at forholdet utgjorde en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde 11 % av kjøpesummen og var et markant avvik fra kjøpers berettigede forventninger. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ikke var dokumentert at forholdet utgjorde et avvik fra forsvarlig byggemåte. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 205 000, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en leilighet i Buskerud oppført i 1892.

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

Boligen er en leilighet beliggende i en eldre bygning som er bygget om og seksjonert til leilighetsbygg. Den ligger i 2. etasje, og inneholder stue, kjøkken, bad, badstue og to soverom. Fra kjøkkenet er det utgang til balkong på ca. 18 m², og i stue er det takluke med tilkomst til loft med gode lagringsmuligheter. Tilkomst til leiligheten er fra felles gang/trapperom. (...)

Eiendommen ble oppført i ca. 1892, men ble ombygget og seksjonert i perioden 2000-2005. Leiligheten har også gjennomgått oppussing i etterkant, og fremstår normalt godt vedlikeholdt.

Innvendige overflater:

Gulv: parkett, laminat. Laminaten på det ene soverommet er fra 2014, og parketten på kjøkkenet ble slipt og lakkert i 2014.

Vegger: malte plater, malte plater med profiler, malt strie.

Himling: malte plater, malte MDF-panelbord. Himling i stuen er fra 2014.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2013. På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller liknende, svarte selger "Ja" og opplyste "Litt sprekker utvendig på yttervegger".

I verdi- og lånetakst fremgikk bl.a. at leiligheten fremsto som normalt godt vedlikeholdt. Under "Overflater på innvendige gulv" fremgikk "Parkett, laminat" og "Ny laminat på det ene soverommet i 2014. Parketten på kjøkkenet ble slipt og lakkert i 2014." Under "Overflater på innvendige vegger" fremgikk: "Malte plater, malte plater med profiler, malte strie". Under "Overflater på innvendig himling" fremgikk "Malte plater, malte MDF panelbord i stua. Ny himling i stua i 2014". Det var opplyst om fliser på gulvet under ovnen, med sprekker i flisfuger.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 850 000 ved kjøpekontrakt datert 23.9.21, og overtatt av kjøper den 13.10.21. Andel fellesgjeld var oppgitt til kr 58 400.

Kjøper oppdaget våren 2022 at det hadde oppstått svekkelser i boligens gulv, og at gulvet begynte å svikte enkelte steder. Kjøper reklamerte den 11.5.22:

Det er avdekket at gulvet i boligen svikter/gir etter, og at gulvet trolig mangler undergulv og/eller tilstrekkelig understøtte.

I rapport av 12.5.22 fra B. Bygg AS fremgikk bl.a. at det var konstatert svikt i tregulvet flere steder, spesielt var dette merkbart i stue og det ene soverommet. Flere steder kunne man nesten trække gjennom tregulvet og det var bare et tidsspørsmål før dette kunne skje flere steder. I det andre soverommet var det lagt laminatgulv av nyere dato direkte over det opprinnelige tregulvet. På kjøkkenet var det også lagt et laminatgulv over det gamle tregulvet, muligens oppå et platelag da dette gulvet bygget noe mer i høyden. Det opprinnelige tregulvet som sviktet virket til å være lagt rett på bjelkelaget og var av eldre dato. Det kunne også virke som dette kunne være slipt ned i en eller flere omganger, noe som kunne være årsaken til svikten. Det var derfor usikkert hva som skjulte seg under laminatgulvet der det var lagt laminatgulv av nyere og eldre dato over det gamle tregulvet. For å være helt sikker ble det anbefalt at alle gulv i leiligheten rehabiliteres og eventuelt forsterkes.

I uttalelse fra B. Bygg AS av 10.6.22 ble det gitt prisestimat for utbedring av gulv på kr 195 000.

I rapport fra takstfirma B. av 17.2.23 fremgikk det bl.a. at eier opplevde at gulvet i stuen ga etter flere steder. Gulvet var belagt med heltre eikeparkett i staver. Parketten var trolig lagt i forbindelse med arbeid som ble utført i bygget i perioden 2000-2005. På befaring ble det funnet at parketten var montert direkte på gulvbjelkene, uten undergulv. Stavene var ikke limt til underlaget eller sammen med hverandre. Gulvet var festet med spiker til underlaget. For å unngå videre skadeutvikling og fare for skade på personer måtte det utføres tiltak. Avstanden på gulvbjelkene var varierende og ikke mulig å fastslå. Bygget var oppført i 1892. På denne tiden var avstanden i bjelkelag og dimensjonering ikke standardisert. Bjelkeavstanden kunne i dette tilfellet være opp til 90 cm. Ved legging av ny parkett var det derfor nødvendig å forsterke gulvet. På kjøkkenet var det lagt ny parkett på eksisterende stavparkett. Her måtte undergulvet også forsterkes. Det var montert ny parkett på eksisterende gulv av eikestaver. Dette undergulvet var ikke egnet som undergulv for parkett.

Når det gjaldt utbedring, anså takstfirma B. at løsningen som var foreslått av B. Bygg AS var hensiktsmessig. Utbedringskostnader var estimert til kr 205 000.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Det er ukjent for selger hvordan gulvet er bygget opp. Selger har ikke merket at gulvet svikter.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 11 % av kjøpesummen. Det ble opplyst ved salget at bygningen var ombygget til boliger og seksjonert i perioden 2000-2005, og at det var lagt ny laminat på ett rom i 2014, og samtidig slipt parkett på kjøkken. Når det viste seg at gulvet begynte

å svikte som en følge av mangelfull understøtting, utgjorde dette et markant avvik fra kjøpers berettigede forventning. Feilens karakter og omfang lå klart utenfor hva som var påregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 205 000, erstatning for egenandel for advokatbistand på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt forsinkelsesrente fra 27.10.22.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at parkett lagt som selvbærende på bjelkelag i utgangspunktet var innenfor standard, når denne var 24 mm tykk og lagt på et bjelkelag med C/C 60 cm. Det var i foreliggende sak ikke kjent hvor stor avstanden på det aktuelle bjelkelaget var, og kjøper hadde ikke dokumentert at dette var et avvik fra forsvarlig byggemåte. Det var ikke gitt noen forventning i salgsdokumentene at gulvene var fra 2000/2005, og gulvet var synlig slitt på visning, jf. avhl. § 3-10. Kjøper hadde også reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, bl.a. som en følge av boligens alder og opplysninger ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel grunnet feil ved gulvet/svekkelser i undergulvet, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om spørsmålet:

Boligen er en leilighet beliggende i en eldre bygning som var bygget om og seksjonert til leilighetsbygg i perioden 2000-2005. Boligen var opplyst at fremsto normalt godt vedlikeholdt. Vi har merket oss at det ved salget ble opplyst om at laminaten på det ene soverommet var fra 2014, og parketten på kjøkkenet ble slipt og lakkert i 2014, men har ikke funnet det avgjørende for resultatet.

Av verdi- og lånetakst 13.9.21 fremgikk bl.a. at rapporten var en ren verditakst og måtte ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskrev byggverkets tekniske tilstand. En verdi- og lånetakst var ingen tilstandsrapport. Kjøper har opplyst at kjøper oppdaget våren 2022 at det hadde oppstått svekkelser i boligens gulv, og at gulvet begynte å svikte enkelte steder. Det er ikke nærmere opplyst utover det som fremgår av rapportene når kjøper oppdaget feil. Kjøper reklamerte 11.5.22 over: "Det er avdekket at gulvet i boligen svikter/gir etter, og at gulvet trolig mangler undergulv og/eller tilstrekkelig understøtte." Foretaket har opplyst at selger har forklart at det var ukjent for selger hvordan gulvet var bygget opp. Selger hadde ikke merket at gulvet sviktet.

Det er i rapport 12.5.22 fra B. Bygg AS og takstfirma B. 17.2.23 vist til at det under befaring ble konstatert svikt i tregulvet flere steder, spesielt var dette merkbart i stue og det ene soverommet. "Flere steder her kunne man nesten trække gjennom tregulvet og det var bare et tidsspørsmål før dette kunne skje på flere steder". Det opprinnelige tregulvet som sviktet virket til å være lagt rett på bjelkelaget og var av eldre dato. Parketten var "trolig" lagt i forbindelse med arbeid som ble utført i bygget i perioden 2000-2005. På befaring ble det funnet at parketten var montert direkte på gulvbjelkene, uten undergulv. Stavene var ikke limt til underlaget eller sammen med hverandre. Gulvet var festet med spiker til underlaget. Kjøper opplyste om at svikt og oppsprekking i parkettgulvet hadde utviklet seg etter overtagelse. Stedvis var gulvet oppfliset og kunne medføre skader på personer. Bygget var oppført i 1892. På denne tiden var avstanden i bjelkelag og dimensjonering ikke standardisert. På kjøkkenet var det lagt ny parkett på eksisterende stavparkett, hvor undergulvet også måtte forsterkes. Forholdet kunne utbedres ved at det legges et nytt parkettgulv på eksisterende gulv. Gulvarealet som hadde utbedringsbehov, var 85 kvadrat, stue, et soverom og kjøkken.

Sekretariatet viser her til at svikt ved gulv på kjøkken der det var opplyst om arbeid i 2014 kan fremstå upåregnelig for kjøper. Det var likevel omkring 7 år siden det var gjort arbeid på gulv, og det var ikke opplyst om arbeid på gulv i andre deler av boligen. Bygningen fremsto for øvrig som eldre, i tråd med byggeår av 1892. Boligen var solgt med en verdi- og lånetakst, noe som innebar at kjøper overtok en risiko mht. vurderinger av tilstand av de enkelte bygningsdeler. Vi har også merket oss at det i rapporten både pekes på fare ved flis og tråkking på gulv, uten at det for sekretariatet basert på bilder fremstår som noen umiddelbar fare ved gulvet når det kom til å trå igjennom gulvet. Basert på boligens visuelle tilstand, kan sekretariatet

heller ikke se at de kostnader som er krevd fremsto som upåregnelige for kjøper, sett i lys av de opplysningene som ble gitt før salget. Nemnda har vurdert sammenliknbare saker, se bl.a. FinKN 2022-172, FinKN 2020-915, FinKN 2020-215 og FinKN 2019-574.

Etter en samlet vurdering og i lys av praksis nevnt ovenfor, kan vi ikke se at det foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om aktuelle bygningsdeler i prospekt, verdi- og lånetakst og egenerklæringsskjema, i tillegg til boligens alder og markedsføringen. Det foreligger dermed ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet saken krevende, men har under tvil kommet til samme konklusjon som sekretariatet, og tiltrer også begrunnelsen. Det er ved vurderingen særlig sett hen til at det ut fra salgsopplysningene var ukjent hvilken alder gulvene hadde ut over at laminatet på soverommet var fra 2014 og at det samme år var gjort arbeider på parketten på kjøkkenet. Videre var det kun utarbeidet en verdi- og lånetakst ved salget, noe som gir kjøper mindre opplysninger om leilighetens tekniske tilstand enn en tilstandsrapport. 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 har under tvil kommet til at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).