

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-308

10.4.2024

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

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

Feil ved peisovn – sprekk i himling – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Et rekkehus oppført i 2008 ble solgt "som den er" for kr 2,85 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst at alle vegger og karmen var malt i 2018 og 2021, og etasjeskiller og himling ble gitt TG 2 som følge av skjevheter. Ildsted fikk TG 1, men det ble påpekt at det ikke var fremlagt rapport fra brann-/feievesen, og at det var for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (TG 2). Kjøper reklamerte omkring et halvt år etter overtakelsen over at det kom røyk inn i boligen ved bruk av ildsted, samt noe senere over sprekker i boligen. Vedovnen manglet en reguleringskrue/hendel for trekk. Selger forklarte i ettertid at det ble fjernet en lettvegg og at selger selv hadde sparklet sprekken, men at sprekker var synlig på visning, og at selger ikke hadde opplevd avvik eller røykutslag ved peisovnen. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt fra selgers side, og kostnadene ikke oppfylte lovenes vesentlighetskrav. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 75 432, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved peisovn og sprekk i himling, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus i Trøndelag oppført i 2008.

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

Meget attraktiv enderekkehus med moderne inntrykk. Boligen har store luftige rom og har en god planløsning, med 2 store soverom i andre etasje med henholdsvis bad og vaskerom. I hovedetasjen er det romslig entre, stuen har en åpen løsning mot et oppgradert kjøkken i 2021 med ny benkplate, servant og fliser mellom benkplate og overskap.

Kvaliteter verdt å merke seg:

(...)

- Malt alle vegger og karmen 2018 og 2021

- Meget moderne og flott rekkehus med flotte detaljer

(...)

BYGGEMÅTE

Rekkehus er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. iflg takstmann (...)

Det ble opplyst om laminat på gulv og malt overflate på vegger og himling i entre og trapperom, og i stuen ble det opplyst om laminat på gulv og malt overflate på vegger, malt overflate i himling og vedovn. På kjøkkenet ble det opplyst om laminat på gulv, malt overflate, metallplate og flis på vegger, og malt overflate i himling.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a.:

Boligen fremstår hovedsakelig som fra byggeår med unntak av blant annet enkelte overflater, deler av kjøkken og terrasse, samt bereder og ekspansjonstank. Det bemerkes stedvise skjevheter i tilknytning til deler av konstruksjoner. Videre må det påregnes enkelte utbedringer og vedlikehold i tilknytning til blant annet trapp, sotluke, samt i tilknytning til utvendige deler som veranda/terrasse, taktekking og takrenner.

For øvrig henvises det til rapportens respektive punkter for nærmere omtale og anbefalte tiltak. (...)

Grunn/fundament TG IU

(...)

Totalvurdering av grunn/fundament

Det opplyses at støpt plate er avrettet inntil ca. 2 cm pga. ujevnheter, noe som også er synlig i etasjeskiller/himling, TG 2. Ikke videre vurdert pga. begrenset kontroll. (...)

Yttervegger TG 1

(...)

Videre er det påregnelig med noe skjevheter som er omtalt under etasjeskiller og takkonstruksjon. TG 2 på nevnte forhold. For øvrig TG 1.

Takkonstruksjon TG 2

(...)

Totalvurdering:

Deler av takkonstruksjonen har synlige skjevheter, som er målt til ca. 2 cm. For øvrig ingen tegn til skader eller svikt. TG 2 for skjevheter. For øvrig TG 1.

Anbefalte tiltak:

Jevnlige observasjoner av skjevheter, samt jevnlig rengjøring og overflatebehandling av vindskier. (...)

(...)

Etasjeskille TG 2

(...) Det opplyses at betonggulv er avrettet med ca. 2,5 cm før etablering av nytt laminatgulv. Trebjelkelag og himling har opp mot ca. 2 cm retningavvik. Videre er det stedvis noe knirk. (...)

Det ble registrert skjevheter i deler av gulv og himling, noe som også merkes i tilknytning til balkongdør (er justert) og vindu i 2.etasje. Ingen tegn til fuktindikasjoner ved fuktsøk i gulvflater mot grunn. TG 2 på retningsavvik. For øvrig TG 1.

Jevnlige observasjoner med tanke på en evt. negativ utvikling. (...)

Ildsted TG 1

Type pipe Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei (...)

Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale og sotluke burde vært hengslet mot vegg. (...)

Det er for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale, TG 2. Ingen tegn til skader på synlige deler av pipe, og det gjøres oppmerksom på at pipe ikke er pusset på kaldloft. Ildsted ble ikke funksjonstestet, men opplyses å fungere som tiltenkt. (...)

Etablere en egnet sotlukestein for å tilfredsstille krav til avstand til brennbart materiale. (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2018. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, samt på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, og om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc).

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 850 000 ved kjøpekontrakt signert 3.5.21, 10.5.21 og 26.5.21, og overtatt av kjøper den 1.7.21.

Kjøper reklamerte ved e-poster av 7.12.21, 11.3.22 og 14.3.22:

Kjøper har tatt i bruk vedovnen i boligen, og opplyser om at det kommer store mengder røyk inn i boligen ved bruk av ildsted. (...)

(...)

Det reklameres også på sprekker, kjøper frykter setninger siden det ser ut til å være fjernet en vegg.

(...)

Det ser ut til at det i selgers eiertid er fjernet en vegg på den ene siden av inngangen til kjøkkenet. Denne er bærende, og må i så fall erstattes av en drager e.l. Det reklameres på dette. Vi ber selger opplyse om det er brukt fagkyndige til dette, og i tilfelle hvem.

I rapport fra B. AS 27.4.22 fremgikk bl.a.:

VURDERING:

(...) Kunde oppdager i vinter en sprekk i innertaket mot overgang mellom stue og kjøkken. Takplate er av malt gips.

Det er opplyst at tidligere eier har fjernet en vegg i åpningen mellom stue og kjøkken.

Sprekken er av mindre art, og ligger i en plateskjøt over nevnte åpning. Det er ikke benyttet forsterket malertape i sparkelskjøt der hvor opprinnelig vegg var plassert.

Sprekk i trekonstruksjoner kan variere med årstid. Dette har sammenheng med generell luftfuktighet hvor treet krymper og sveller avhengig av fuktinnhold. På vinteren har vi generelt tørr luft, og sprekker kommer lettere til syne.

Vegg som er fjernet er ikke en bærevegg, men lettvegg.

Bærevegg står i motsatt retning, altså mellom gang og kjøkken. Denne består av en 6" vegg med 2" påforing.

Videre er det en skjult drager over stuetak hvor bjelkelaget har sitt opplegg. Denne skjulte bjelken vises på tegning som en stiplet linje. Altså ingen bæremessig konsekvens.

Synlig sprekk anses å ha estetisk innvirkning, negativt. For utbedring må sprekk forsterkes, sparkles og innertaket males. Estimert kostnad kr. 37.500.- inkl.mva.

Kunde påviste videre horisontal sprekk i etasjeskillet mot trappeløpet opp til 2. etasje. Denne sprekken ligger i gulvbjelkens nivå og har samme årsakssammenheng sover ovennevnte. Sprekken er synlig, og trolig (mest sannsynlig) vært tilstede i lang tid.

Et mindre hull påvises i nedkant av stuevegg mot ytterveggen. Hull på ca. 2x2 cm over fotlist. Skjult med inventar under visning. Årsak er manglende gjensparkling fra byggetid. (...)

Konklusjon:

Årsak til sprekk er svak sparkling over der hvor opprinnelig lettvegg sto. Estetisk betydning slik den fremstår i dag. Også de 2 andre forhold er av samme art.

Kjøper skrev 17.11.22 til foretaket:

Kjøper har hatt feiertilsyn, og fått opplyst at det er undertrykk i boligen. Dette kan føre til trekk, helseproblemer, fyringsproblemer etc. Det reklameres også på dette.

I rapport etter feilsøking fra V. AS 31.3.23 fremgikk:

Vedovn mangler regulerings skrue for trekk. Dette fører til at det blir trekk inn i stue og mulighet for røykutslag.

Forsikringstaker er også informert om at ventil på vegg må være åpen ved fyring for å unngå undertrykk i leilighet.

Hendel for trekk på venstre side mangler.

Dette fører til at man ikke kan stenge trekken.

Konklusjon:

Vedovn må byttes da denne er mangelfull og forsikringstaker må tilføre oksygen gjennom ventil på vegg for å unngå undertrykk.

Vedlagt var faktura på kr 1 950 inkl. mva. for konsultasjon. I e-post av 4.4.23 oppga V. AS at hendelen som manglet på peisovnen ikke lengre kunne skaffes. Det ble fremlagt pristilbud på kr 22 192 for ny peisovn, og et estimat for montering og evt. rør på ca. kr 8 500 inkl. mva.

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Selger opplyser at den aktuelle lettveggen ble fjernet av tidligere selger, før selgers eiertid. Videre opplyser selger at de estetiske forholdene som omtales i dokumentet var til stede på visning.

Dersom det legges til grunn at sprekken oppstod lang tid etter overtakelse stiller denne side seg uforstående til hvordan selger kan forventes å kjenne til forholdet.

Kjøper skrev til foretaket 10.8.23:

Etter det vi kan se stemmer det ikke at veggen var fjernet da selger kjøpte boligen. Bildet til venstre er fra siste salgsoppgave, mens bildet til høyre er hentet fra annonsen da selger kjøpte boligen i 2018.

I e-post fra foretaket til kjøper 21.8.23 fremgikk:

I tidligere korrespondanse ble det opplyst at lettveggen ble fjernet i tidligere selgers eiertid.

Dette skyldtes en misforståelse mellom selskapet og selger, hvor selger refererte til opplysninger fra tidligere eier for å underbygge av den aktuelle veggen ikke var en bærevegg. Vi beklager denne misforståelsen. Uansett kan vi ikke se at dette er av betydning for saken. Selger opplyser følgende;

"Jobben med å fylle i etter fjerning av veggen ble gjort av oss selv (ufaglærte), og vi benyttet verken tape eller papirstrimmel i skjøtene. Siden etasjeskilleren er en trekonstruksjon er det så mye bevegelse i det "levende" materialet at sprekke i skjøtene oppsto allerede etter ca. 1 mnd., dvs. i november/desember 2018. Følgelig var sprekken synlig ved visning av bolig".

Foretaket opplyste videre:

Selger opplyste at risset i taket oppstod vinteren 2019 i forbindelse med sparkelarbeid, mens risset ved gulvlisten oppstod i da det ble lagt nytt gulv i forbindelse med innflytting. Videre opplyste selger at sparkling etter at lettveggen ble fjernet ble utført av selger. (...)

Selger opplyste at de ikke opplevde avvik eller røykutslag fra ildstedet i sin eiertid. Ildstedet ble etablert før selgers eiertid. Selger rådet kjøper på generelt grunnlag om å undersøke spjeldet.

Kjøper innhentet et pristilbud på utbedring av sprekken fra T. AS på kr 37 500 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at det fremgikk av bildene i salgsoppgaven at den ene hendelen på peisen manglet også da selger eide boligen. Videre var det gitt mangelfulle opplysninger om sprekke i himlingen/selgers fjerning av veggen. Selgers takstmann skulle ha avdekket og opplyst om forholdene, og det forelå uansett en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 75 432, i tillegg til forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, og 3-9 andre punktum og 3-10. Foretaket har i hovedsak vist til at det ikke var dokumentert at selger hadde tilbakeholdt opplysninger ved salget. Selger hadde ikke kjennskap til avvik ved peisovnen. Antall hendler var synlig på bildene i salgsoppgaven og var synlig på visning. Etasjeskiller er gitt TG 2, blant annet pga. skjevheter i deler av gulv og himling. Sprekk i vegg var synlig for interessenter i forbindelse med visning. Foretaket anførte videre at fjerning av lettveggen ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor foretaket ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum, og viste bl.a. til FinKN 2021-651, FinKN 2020-662 og FinKN 2022-861.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved peisovnen og sprekk i himling.

Kjøper reklamerte omkring et halvt år etter overtakelsen over at det kom større mengder med røyk i boligen ved bruk av peisovnen, og noe senere ble det reklamert over sprekker og undertrykk i boligen.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Ved vurderingen av hvorvidt takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende må det tas utgangspunkt i takstmannens mandat. Ildsted fikk TG 1, men det var samtidig opplyst at det ikke var fremlagt rapport fra brann/feievesen, og at det var for kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (TG 2). Basert på takstmannens mandat, og slik saken er dokumentert, kan vi ikke se at takstmannen har tilbakeholdt opplysninger.

Selger opplyste at de ikke opplevde avvik eller røykutslag fra ildstedet i sin eiertid, ildstedet ble etablert før selgers eiertid og at selger rådet kjøper på generelt grunnlag om å undersøke spjeldet. Slik saken er dokumentert for oss, var ikke selger kjent med feil ved peisovnen. Av feilsøking fra V. AS 31.3.23 fremgikk at vedovn mangler reguleringsskrue/hendel for trekk, noe som førte til trekk inn i stue og mulighet for røykutslag. Det fremstår for oss som uklart om dette var noe selger måtte kjenne til, sett i lys av bruken. Vi kan derfor ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved peisovnen, se til sammenlikning FinKN 2023-56, FinKN 2020-662, FinKN 2021-651, FinKN 2018-438 og FinKN 2021-201.

(...)

Når det gjelder de anførte sprekken, har foretaket vist til at selger opplyser at den aktuelle lettveggen ble fjernet av tidligere selger, før selgers eiertid. Etter kommentar fra kjøper opplyste selger v/foretaket at arbeidet etter fjerning av vegg ble gjort av selger selv (ufaglært) og de benyttet verken tape eller papirstrimmel i skjøtene. Videre at sprekk i skjøtene oppsto allerede etter ca. 1 mnd., dvs. i november/desember 2018 og dermed var synlig på visning. Risset ved gulvlisten oppsto da det ble lagt nytt gulv i forbindelse med innflytting. Kjøper har anført at sprekken ved kjøkkenet dukket opp lenge etter overtakelse.

Av rapport fra B. AS fremgikk bl.a. at sprekken mot overgang kjøkken og stue er av mindre art, og ligger i en plateskjøt over nevnte åpning. Det var ikke benyttet forsterket malertape i sparkelskjøt der hvor opprinnelig vegg var plassert. Sprekk i trekonstruksjoner kunne variere med årstid som følge av endring i luftfuktighet. Vegg som var fjernet var ikke en bærevegg, men lettvegg. Synlig sprekk ble ansett å ha estetisk innvirkning, negativt. Når det gjaldt sprekk i etasjeskille mot trappeløpet var årsaken den samme, og sprekken var synlig, og trolig (mest sannsynlig) vært til stede i lang tid.

På bakgrunn av vår skriftlige saksbehandling er det utfordrende å ta stilling til om de aktuelle sprekken var til stede før salget. Slik saken er dokumentert, og ut fra takstmannens mandat kan vi derfor ikke se at

takstmannen kjente eller måtte kjenne til sprekkene. Spørsmålet blir videre om kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om sprekkene/fjerning av lettvegg, og om man kan gå ut fra at det har virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt.

(...)

Når det gjelder opplysninger om egeninnsats må det altså ifølge praksis foretas en konkret vurdering av hva kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om, hvor egeninnsatsens art og omfang bl.a. vil få betydning. "Særlige forhold" kan utløse en opplysningsplikt om egeninnsats, og opplysningsplikten omfatter "vesentlige arbeider" utført av selger selv, jf. LH-2004-25405 og LA-2005-117179. Nemnda har tidligere lagt til grunn at montering av bærebjelke omfattes av opplysningsplikten, jf. FinKN 2021-70. Se også til sammenlikning FinKN 2015-070 som gjaldt spørsmålet om selger pliktet å opplyse om at han selv hadde oppført forstøtningsmuren og steinlagt området mellom denne og grunnmuren. Nemnda fant det i den saken unødvendig å ta stilling hvor langt opplysningsplikten gjaldt, da det avgjørende i saken var at selger var klar over at det kunne bli problemer med muren. Enkle og vanlige arbeider gjort av selger selv uten risiko for større feil/problemer omfattes etter dette ikke av selgers opplysningsplikt.

I denne saken er det fjernet en lettvegg som ikke har konstruksjonsmessig betydning for boligen. I motsetning til bærebjelker, eller annet arbeid som kan medføre et problem med boligen, kan vi ikke se at kjøper hadde rettmessig grunn til å regne med å få opplysninger om eventuelle sprekker/fjerning av lettvegg i denne saken. Vi kan heller ikke se at innvirkningskriteriet er oppfylt. Feilen er av estetisk betydning, og etter vårt syn må sprekken anses som uttrykk for alminnelig slitasje. Det var videre opplyst at støpt plate var avrettet inntil ca. 2 cm pga. ujevnheter, noe som også var synlig i etasjeskiller/himling, som ble gitt TG 2. Det var også opplyst om synlige skjevheter i takkonstruksjon, og takteking og beslag var ikke undersøkt. Etasjeskille fikk TG 2 hvor det var opplyst om registrerte skjevheter i deler av gulv og himling, samt knirk, se til sammenlikning FinKN 2021-1150 hvor det ble uttalt: "Slik nemnda ser det, er det enighet om at overflateskjevhetene ligger innenfor hva som er normalt. Dette forholdet utgjør følgelig ingen mangel."

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemdsanmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er ved vurderingen lagt særlig vekt på at utbedringskostnadene utgjør kun 2,6 % av kjøpesummen og at det var gitt risikoopplysninger ved salget om blant annet skjevheter i deler av gulv, himling og takkonstruksjon samt at det var opplyst om at det ikke var fremlagt rapport fra brann/feierevesen. Nemnda er enig med sekretariatet i at:

Ut fra det samlede opplysningsbildet kan vi dermed ikke se at det fremstod som upåregnelig for kjøper med sprekk i himling og at det forelå enkelte feil ved peisovnen. Det var heller ikke opplyst om alder på peisovnen. Der det ikke er gitt andre opplysninger om de enkelte bygningsdelene, må boligens oppføringsår legges til grunn som kjøpers forventning ved mangelsvurderingen (...).

Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand.

Oppsummert er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel verken etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).