

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-340

24.4.2024

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

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

Avvik ved isolasjon? – opplyst om isolasjonsplater – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En leilighet oppført i 1901 ble solgt "som den er" for kr 8,65 mill. samt andel fellesgjeld kr 78 000, og overtatt av kjøper den 13.8.21. Ved salget ble det opplyst at leiligheten var omfattende renoveret i nyere tid, og at det bl.a. var "*lagt isolasjonsplater under parkett*". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over avvik ved badet og el-anlegget. Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda, og sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel i avgjørelse av 28.12.22. I 2023 reklamerte kjøper over defekt stoppekran, og at det var gitt feilaktige opplysninger om isolasjonsplater i gulvet/etasjeskillet. Foretaket bestred mangelsansvar når det gjaldt etasjeskillets/gulvets oppbygning. Foretaket mente at det hadde vært helt korrekt å omtale trinnlydsplatene som hadde blitt lagt som "*isolasjonsplater*". Kjøper var uenig i dette, og mente at de hadde en berettiget forventning om varmeisolering, og ikke trinnlydsplater. Nemnda kom til at forholdet ikke utgjorde en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 554 200, krav om erstatning for sakkyndigkostnader kr 13 088, advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av opplysninger om isolasjonsplater, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en eierseksjonsleilighet sentralt på Østlandet oppført i 1901.

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

(...) en nydelig hjørneleilighet i klassisk gård (...) Omfattende renoveret i nyere tid med bl.a. nytt bad og kjøkken 2016/2017 (...)

(...)

BYGGEMÅTE

(...) Originalt trebjelkelag som etasjeskillere i boligen (...)

(...)

INNHold

(...) Overflater:

Gulv: Gulvflater består av én-stavs eikeparkett og fliser fra 2016/2017. Det ble lagt isolasjonsplater under parkett (...)

(...)

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

(...) Diverse informasjon om eiendommen og utbedringer 2016/2017:

- Isolert med isolasjonsplater. Lagt ny en-stavs eikeparkett. (...)

- Nye fliser vegg og gulv på bad. Laget dusjnisje som er flislagt. Ny baderomsinnredning fra Norfloor. Nytt vegghengt klosett. Hevet tak på badrom og flyttet varmtvannsbereder i kjeller (...)

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

GULVSYSTEMER

Beskrivelse: Gulvflater består av én-stavs eikeparkett og fliser fra 2016/2017. Det ble lagt isolasjonsplater under parkett.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Parkett og fliser fremstår som minimalt slitt, kun normal bruksslitasje.

Knirk: Minimalt

TG: 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2016, og at selger hadde bodd i boligen siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,65 mill. samt andel fellesgjeld kr 78 000, ved kjøpekontrakt datert 17.6.21, og overtatt av kjøper den 13.8.21.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved badet og el-anlegget. Saken ble klaget inn til Finansklagenemnda, og i sekretariatets avgjørelse datert 28.12.22 fikk kjøper delvis medhold. Avgjørelsen var fattet i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, og ble ikke påklaget av foretaket innen fristen, som dermed ble bundet av avgjørelsen. Foretaket gjennomførte oppgjør i tråd med avgjørelsen.

Den 24.5.23 reklamerte kjøper over to nye forhold. For det første mente kjøper at det ikke var isolasjonsplater, men trinnlydsplater og stubbloftsleire i etasjeskillet. For det andre fungerte ikke hovedstoppekranen.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann S., hvor det bl.a. fremgikk at utbedringsarbeidene var igangsatt, og at alle gulv som var uisolert var åpnet, stubbloftsleire fjernet og bjelkelag isolert. Det sto også at det ble observert at hovedstoppekranen ikke fungerte, slik at man ikke kunne stenge vannet til badet ved en eventuell lekkasje. Takstmann S. viste til fakturaer på kr 536 700 inkl. mva. når det gjaldt etasjeskillet, og estimerte utbedringskostnader for stoppekranen til kr 17 500 inkl. mva. Det ble lagt frem en rekke fakturaer fra perioden 31.1.23 til 6.6.23.

Foretaket avviste ansvar, og skrev bl.a. følgende:

Kjøpersiden anfører at opplysningen er uriktig da det er lagt trinnlydsplater under parkett. Denne side er ikke enig i en slik tolkning. Trinnlydsplater er type isolasjonsplate. Arbeidet som er blitt utført ved at det er lagt trinnlydsplater på eksisterende gulv er i tråd med opplysningene som er gitt i forbindelse med salget.

Foretaket fremsatte tilbud om oppgjør for kostnadene ved å skifte ut stoppekranen.

Kjøper fremla en tilleggsuttalelse fra takstmann S. i e-post av 13.2.24, hvor det bl.a. ble redegjort for forskjellen mellom trinnlydsplater og isolasjonsplater.

Foretaket har innhentet et skadenotat fra takstmann R. datert 28.2.24, som oppga følgende konklusjon:

Det ble ved salget opplyst om at det var lagt isolasjonsplater under parketten, uten at det var spesifisert type eller tykkelse. Dersom det var lagt trinnlydsplater over eksisterende tregulv oppfatter jeg at dette stemmer med opplysningene som ble gitt. Trinnlydsplater er isolasjonsplater, med hovedhensikt å redusere trinnlyd.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at Finansklagenemnda allerede hadde konkludert med at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, og at opplysningene om isolasjonsplater under gulvet var uriktige og mangelfulle.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 554 200, samt erstatning etter avhl. § 4-14 for takstutgifter på kr 13 088 og advokatkostnader, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum når det gjaldt gulvet. Det ble vist til at opplysningene om at det var isolasjonsplater under gulvet var korrekte, og derfor ikke utgjorde noe avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Utbedringskostnadene som kjøper krevde dekket var heller ikke dokumentert. De fremlagte fakturaene knyttet seg i hovedsak til el-anlegget og badet rommet, og disse forholdene var allerede forlikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet bemerket at foretaket var bundet av sekretariatets realitetsavgjørelse av 28.12.22, jf. saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 15 og FinKN 2018-831. Ettersom det allerede var konstatert at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, ville alle relevante avvik etter avhl. § 3-1 medføre ansvar for foretaket. Sekretariatet kom imidlertid til at isolasjonsplatene ikke utgjorde et slikt avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin begrunnelse kommet til at det foreligger mangel for stoppekran, men ikke for trinnlydsplatene. Det er vist til følgende i begrunnelsen:

Sekretariatet har tidligere konkludert med at boligen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Avgjørelsen ble fattet i medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22. Foretaket påklaget ikke sekretariatets avgjørelse innen fristen, og er derfor bundet av avgjørelsen, jf. saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 15. Se bl.a. FinKN 2018-831.

Når det allerede foreligger en vesentlig mangel, innebærer det at nye avvik som avdekkes i ettertid vil utgjøre mangler, jf. bl.a. FinKN 2018-648 og FinKN 2017-766.

Foretaket bestrider tilsynelatende ikke at den defekte stoppekranen utgjør et slikt avvik.

Sekretariatet slutter seg til dette. Foretaket mener imidlertid at opplysningene om at det var lagt isolasjonsplater under parketten var korrekte. Ifølge foretaket er boligen på dette punktet i avtalt stand, jf. avhl. § 3-1 første ledd.

Sekretariatet vil påpeke at verken vi eller nemnda har særskilt byggeteknisk kompetanse, og at vi må bygge på dokumentene som er lagt frem for oss. Vi finner at formuleringen "isolasjonsplater" like godt kan sikte til lydisolering som til varmeisolering. Etter hva vi forstår, virker trinnlydsplater både lyd- og varmeisolerende. Vi kan ikke se at kjøper har ført bevis for at det ikke er korrekt å omtale trinnlydsplater som isolasjonsplater. Det er heller ikke ført bevis for at løsningen kjøper har fått er dårligere enn den kjøper ble forespeilet. Reklamasjonsrapporten fremstår i det hele tatt bare som en oppramsing av kjøpers påstander og utgiftsposter, og vi er i tvil om takstmann S. har gjort noen selvstendige vurderinger, samt om hva disse er.

Vi vil ellers bemerke at frittstående dekker ble gitt TG 2, at det ble informert om originalt trebjelkelag, samt at stubbloftsleire er vanlig isolasjon i eldre boliger som denne. Slik vi ser det, ga ikke opplysningen om isolasjonsplater rom for en bestemt forventning om at det ikke kunne være stubbsloftsleire.

Under disse omstendighetene kan vi ikke legge til grunn at etasjeskillets/gulvets oppbygning avviker fra avtalt eller forventbar stand, jf. avhl. §§ 3-1 første ledd og 3-2 første ledd.

Nemnda har kommet til samme resultat, og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Som sekretariatet viser til, kan trinnlydsplater også ha isolerende effekt. Nemnda er ikke uenig i kjøpers anførsel om at trinnlydsplater KAN ha dårlige isolerende effekt enn isolasjonsplater. Det er imidlertid ikke dokumentert at så er tilfellet i denne saken. I det hele tatt er det for nemnda uklart hva slags type plater som er benyttet i saken, og som kjøper altså har reklamert over. Uten slik konkret informasjon, kan nemnda vanskelig bedømme isolasjonsevnen. Nemnda finner derfor at kjøper ikke har sannsynliggjort sitt mangelskrav.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Brustad (forbrukerrepresentant).