

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-441

27.5.2024

Gjensidige Forsikring ASA

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

Ny avhendingslov – flere forhold – feil ved gulv – TG 0 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En leilighet oppført i 2005 ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.22. I tilstandsrapporten ble ytterdøren gitt TG 1, men det ble opplyst om alminnelig slitasje. Innvendig vegg ble gitt TG 1, mens bad ble vurdert til TG 2. Gulv ble gitt TG 0, og det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at gulvet ble byttet i 2021. Den 28.3.23 reklamerte kjøper over bom i flis på badet, sprekk i vegg, skader på ytterdør og knirk i gulv. Det ble anført at boligen var i dårligere stand enn det kjøperen kunne forvente. Foretaket bestred ansvar, og anførte at de påberopte forholdene måtte anses som skjønnhetsfeil eller vanlig vedlikehold av begrenset betydning, og at forholdene kunne utbedres lokalt. Nemnda kom til at feil ved gulv utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag til sammen kr 104 435, samt rente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av skade på ytterdør, sprekk i vegg, knirk i gulv og bom i flis på bad, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en leilighet oppført i 2005.

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

Standard

(...) En lekker 3-roms leilighet (...)

Leiligheten er malt i moderne fargetoner og i 2021 ble det lagt ny lekker "1-stavs" laminat.

(...) Baderommet er helfliset og utstyrt med dusjhjørne, toalett og baderomsmøblement med helstøpt servant. Baderomsmøblene og servant er nytt sommeren 2022. På badet er det også opplegg for vaskemaskin.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

9 VINDUER/BALKONGDØR/YTTERDØR - TG 1

(...)

Type

Vinduer/balkongdør: Malte trekarmer. Dobbelt glass. Produsert i år 2004.
Fabrikk malt adkomstdør m/dobbelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Råteskader i karm/ omramming i stuevindu. Må byttes. TG-3
Forøvrig alminnelig værslitasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

11 ETASJESKILLE - TG 1

(...)

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller av trebjelkelag. Brann/lydskille ikke kontrollert.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det retningsavvik i stue/gang/kjøkken på ca 10mm.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

25 INNVENDIG VEGGER - TG 1

Beskriv

Malt platekledning
(bad egen rubrikk)

Totalvurdering

Normalt ivaretatt.

26 INNVENDIG GULV - TG 0

Beskriv

1-stavs laminatgulv fra år 2021.
(bad/bod egen rubrikk)

Totalvurdering

Normalt ivaretatt.

Badet var opplyst å være fra byggeåret, og var vurdert til TG 2. Det ble opplyst om flislagte overflater, at gulvfliser var malt i august 2022, og at det ikke var tegn til riss/sprekker eller bom i flis.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2018. Selger krysset av "*Nei, ikke som jeg kjenner til*" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom, og opplyste om ufaglært utskiftning av baderomsinnredning og maling av fliser i 2022. Selger krysset videre "*Nei, ikke som jeg kjenner til*" på spørsmål om kjennskap til setningsskader eller sprekke i fliser, herunder skjevheter, ujevnheter eller sprekker innvendig som følge av bevegelser i grunn. Selger svarte også "*Nei, ikke som jeg kjenner til*" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid. På spørsmål om andre opplysninger om boligen oppga selger:

Skiftet gulv 2021.

Selger krysset også "*Nei, ikke som jeg kjenner til*" på spørsmål om kjennskap til lekkasje eller fukt gjennom bl.a. dør, og på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller fasade i den aktuelle leiligheten.

Boligen ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.10.22, og overtatt av kjøper den 1.12.22.

På overtakelsen avdekket kjøper en rekke forhold ved eiendommen, og i overtakelsesprotokollen var det beskrevet følgende:

Kjøper holder tilbake 60000,- pga råte på vinduer altanside, håndtak på ytterdør, dårlig vedlikehold på ytterkledning og knirk i gulv på stue/kjøkken. Samt bom i flis i dusj.

I brev datert 28.2.23 reklamerte kjøper videre bl.a. over følgende forhold:

- Bom i flis.
- Gulv knirker.
- For kort gulvbord.
- Det er ikke lagt gulv under skap.
- Skader på ytterdør.
- Sprekk i hjørnet av soverommet.

Det ble fremlagt en reklamasjonsrapport fra takstingeniør H. datert 23.6.23:

4. Ytterdør

Utvendig vedlikehold

Sameiet har på årsmøte gjort bestemmelser vedrørende utvendig vedlikehold.

Vinduer og dører: Vedlikehold av dører og vinduer er seksjonseiers ansvar, men styret har likevel kjøpt inn noe maling til dette. Mal ett til to strøk med Jotun Drygolin Dør og Vindu i fargen Grå Harmoni. Ved manglende vedlikehold kan seksjonseier selv bli holdt ansvarlig for kostnad med utskifting.

Vurdering:

Ytterdør er vurdert som en standarddør.

Utvendige platen på døren løsner fra selve døren. Slik vi vurderer forholdet forekommer dette grunnet at det kommer fukt inn mellom dør og overflateplaten. TG1 beskriver ikke faktisk tilstand. Slik vi vurderer forholdet burde tilstand fremkomme av egenerklæringen ettersom dette er et forhold som en bør forvente ytterligere vurdert av selger mtp. beskrivelse av vedlikehold fra styret i sameiet, samt at dør er en bruksdør som ses ved vanlig bruk av boligen. Bedre vedlikehold hadde forlenger levetiden på døren.

Tiltak:

For å ivareta levetiden er det beregnet utskifting av dørblad.

For at dør skal fremstå ensartet er karm beregnet malt.

(...)

Inkl. mva: 25 817

6. Gulv

Observasjoner ved befaring.

Det er knirk i gulv, gulvbord er for kort slik at fotlist ikke dekker over klaring til vegg og det er noen åpninger i endeskjøter. Kjøkken er montert oppå gulv.

Slik vi vurderer forholdet kan en tolke montering slik at gulv er montert direkte på trinnlydsplater.

I henhold til leggeanvisninger bør det være montert trykkfast plate egnet for gulv f.eks fiberplate, kryssfinér, kilfalsplate eller sponplate før egnet underlag og laminat monteres. Pergo anbefaler bruk av et Pergo-underlag.

Laminatgulv må kunne bevege seg rundt de tunge gjenstandene for å unngå åpne skjøter og planker som skilles. Det er obligatorisk å ha en ekspansjonsåpning mellom forskjellige rom.

Vurdering

Reklamerte forhold er ikke kommentert i tilstandsrapport. Egenerklæring viser til at gulv er fra 2021. Her er kjøkken montert oppå gulv, samt at gulv ligger gjennom flere rom i ett. Forholdet gjør at gulv ikke "flyter" slik

som beskrevet for leggeanvisning, dette gjør at det er ekstra risiko for at gulv forekommer med bla. gnirk.

Tiltak:

Skifte ut gulv og lage det til slik at kjøkken ikke er montert oppå gulv, samt monteres med ekspansjons fug i døråpninger.

(...)

Sum 65 216

7. Sprekk

Observasjoner fra befaring

Det er påvist en sprekk i utvendig hjørne for lite soverom. Ved befaring er det tydelig at dette er en sprekk, [Kjøper] opplyser at sprekk er liten ved min befaring og at den tidvis er mye større enn det vi kan se ved denne befaring.

Vurdering:

Reklamerte forhold er ikke kommentert i tilstandsrapport eller egenerklæring.

Tiltak:

Det er litt usikker utbedring da jeg ikke får en full oversikt over sprekkens størrelse og forandring. Og hva som forårsaker endring, om det er værforhold eller annet. Slik vi vurderer utbedring av sprekk slik den fremstod på befaring er det lagt til grunn at mykfuge må fjernes før den erstattes med ny. I denne forbindelse må to vegger males på nytt.

(...)

Inkl. mva: 11 721

8. Bad

Egne observasjoner.

Det er påvist at maling på gulv løsner kort tid etter overtagelse. Det er vurdert at utført arbeid er mangelfullt eller at det er fukt i gulvet når arbeid med maling blir utført.

Det er påvist noe bom under fliser.

Man har diskutert hvordan kravet til limdekning skal utformes og praktiseres. Det optimale er om flisens underflate har full kontakt med limet, noe som ofte er vanskelig å oppnå. Som regel oppnås tilstrekkelig vedheft mellom lim og flis selv der det finnes mindre hulrom og riller i grenseflaten slik som jeg har vurdert denne saken. Det er beregnet utskifting av fliser før maling av gulv.

Vurdering:

Tilstandsrapport kommenterer at gulvfliser nylig er malt. Egenerklæring viser til at modernisering av innredning og malte fliser er utført av ufaglært. Bom i flis er ikke kommentert i salgsoppgaven.

Slik vi vurderer forholdet forekommer dårlig maling grunnet mangler med mangelfull forvask, grunning og/eller at overflater ikke var tilstrekkelig utørket før maling. Fuger er ikke vanntett som medfører at vann og damp trenger inn i fugene og delvis bak flisene.

Tiltak:

Fjerne maling, rengjøre fliser slik at det blir god heft for maling og male på nytt. Før maling må løse fliser skiftes ut.

Inkl. mva: 15 844

Det ble fremlagt e-post fra styret i sameiet datert 9.8.21, hvor det bl.a. fremgikk opplysninger om maling og vedlikeholdstiltak:

Som bestemt på årsmøtet skal alle seksjoner selv male hvite plater, samt levegger, gjerder og rekkverk i år med frist 1. august. For de som leier ut så husk at det er eier som er ansvarlig for at vedlikeholdet utføres.

Vinduer og dører

- Vedlikehold av dører og vinduer er seksjonseiers ansvar, men styret har likevel kjøpt inn noe maling til dette. Mal ett til to strøk med Jotun Drygolin Dør og Vindu i fargen Grå Harmoni.
- Ved manglende vedlikehold kan seksjonseier selv bli holdt ansvarlig for kostnad med utskifting.

Foretaket innhentet en interntakst fra takstkonsulent J. hvor det fremgikk følgende:

Det er foretatt en intern takst på bakgrunn av reklamasjonsrapport fra (takstingeniør H.) datert 26. juni 2023. Vurderingen er foretatt på bakgrunn av rapporten, samt øvrig informasjon i saken (salgsoppgave m.m.).

1. Ytterdør

Døren er oppgitt å være nesten 20 år gammel, og da må man regne med noe vedlikehold. Skadene som vises til på bildene små ut, og bør kunne repareres med enkle tiltak som med lim, evt. maling av dør.

Ser ingen behov for å bytte døren så lenge den fungerer etter hensikt, som jeg forstår at den gjør.

Den totale kostnaden for arbeider med lim og evt. maling antas å være fra 1 000 – 5 000 kr.

2. Gulv

Etter vår vurdering så ser dette ut som skjønnhetsfeil. At fotlist ikke dekkes og at det er noen åpninger i endeskjøter er mindre avvik. Knirk er også ganske vanlig og endrer seg i tak med relativ fuktighet i rommene.

Ingen av avvikene krever total omlegging av gulvet, men kan utbedres lokalt. Det kan f.eks. kuttet vekk gulv under kjøkken og i døråpning, slik at gulvet flyter bedre. Det er en mindre jobb, og antatt kostnad er rundt ca. 10 000 kr.

Hvis det avdekkes at det er benyttet feil underlag ihht krav i fra produsentens legges anvisning så er vi enig om at gulv må legges om hvis det er det som gjør at gulv knirker.

3. Innvendig sprekk

Sprekken oppleves som liten og er etter vår mening en skjønnhetsfeil. Veldig normalt med slike små sprekker og endrer seg etter relativ fuktighet i rommet. Hvis man ikke får tak i lik farge på fuge så er vi enig at begge vegger må males. Kostnad er da ok.

4. Bom flis.

Enig i rapport til takstmann. Kostnadene i rapporten, 1 345 kr for å bytte flisene med bomlyd, ser ok ut.

I e-poster av 18.3.24 og 15.4.24 uttalte takstingeniør H. følgende:

Til boligen er det en dør som er 20 år, med en løs utvendig plate. Ut fra dette skulle ikke denne døren blitt med TG 1, men heller TG 3 da det er store eller alvorlige avvik på døren. Jeg mener at om en fester utvendig plate og maler vil en allikevel ikke kunne oppnå den tilstand denne døren er fremstilt med ved salg.

Gulv er fremstilt med TG 0: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

Etter det jeg har fått opplysninger om er det ikke fremlagt noe dokumentasjon og det er flere feil i gulvet som knirk, fotlister dekker ikke da gulv er for kort, gulv er montert direkte på trinnlydsplater, det er ikke ekspansjonsfuger mellom rom, kjøkken er montert oppå laminat og det er åpninger i endeskjøter. Gulv er ikke montert med en god faglig utførelse.

For at dette gulv skal kunne gis TG 0 slik som det er fremstilt ved salg må gulv tas opp og legges ned på nytt uten mangler og fremlegges dokumentasjon for utførelsen i henhold til leggeanvisning.

(...)

Det jeg har sett ved befaring er at det –

- Det er knirk i gulv,
- gulvbord er for kort slik at fotlist ikke dekker over klaring til vegg,
- og det er noen åpninger i endeskjøter.
- Laminat er lagt i ett mellom stue og kjøkken og kjøkkeninnredning stå oppå laminaten.
- Ut fra disse observasjoner er arbeid ikke utført fagmessig og heller ikke etter leggeanvisning.

Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Gulv ble vurdert til TG 0, og ytterdør og innvendige himlinger og vegger ble vurdert til TG 1. Videre beskrev takstmannen at det ikke var avdekket symptomer på bom i flis. De avdekkede forholdene var dermed upåregnelige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 104 435 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved boligen, jf. avhl. § 3-2. De påberopte forholdene måtte anses som skjønnhetsfeil eller vanlig vedlikehold av begrenset betydning, og eventuelle utbedringer kunne gjøres lokalt. Forholdene var påregnelige i lys av boligens alder og opplyste tilstand. Knirk og påpekte forhold ved gulvet måtte anses som vanlig, og det var ikke dokumentert hvorvidt monteringen av gulvet var utført i strid med anvisning. Ved en eventuell utmåling falt utbedringskostnadene under lovens egenandel, og det måtte også foretas standardhevingssfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en helhetsvurdering av boligens alder og opplysningene som var gitt ved salget til at feil ved ytterdør, sprekk i vegg og bom i flis var innenfor hva kjøper måtte forvente, jf. avhl. § 3-2. Hva gjaldt avvik ved gulvet, påpekte sekretariatet at det kunne foreligge en mangel etter avhl. § 3-2, men at det ikke var tilstrekkelig dokumentert et utbedringsbehov.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av det ikke foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd for ytterdør, sprekk i vegg, og bom i flis. Det vises her til begrunnelsen som er gitt for disse forholdene. Det fremkommer ikke noe av nemndsansmodningen og øvrig etterfølgende korrespondanse som stiller dette i et annet lys.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at eventuelle avvik ved gulv i alle fall som et utgangspunkt må bedømmes som en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd – gitt at gulvet i tilstandsrapporten ble gitt TG 0. Sekretariatet har i sin vurdering dog funnet forholdet såpass uavklart at kjøper har måttet bære bevisvilen på dette punktet:

Det fremstår imidlertid noe uklart hva knirket skyldes, og hva som er nødvendig utbedring i den forbindelse. Vi forstår det slik at en mulig løsning er å kutte noe av gulvet under kjøkkenbenken, og på den måten få bedre flyt i gulvet. Det fremstår videre uklart om gulvet er montert direkte på trinnlydsplater, hvor takstingeniør H. kun har beskrevet at "en (kan) tolke" knirken som at monteringen av underlaget er feil, men vi kan ikke se at takstmannen har begrunnet dette eller dokumentert det gjennom ytterligere undersøkelser. I lys av fremlagt bilde fra under kjøkkenbenken, synes det som at det er mulig å se hvordan gulvet er bygget opp. I et slikt tilfelle fremstår det uklart hvorfor H. har valgt å "tolke" at det "kan" være feil montering, i stedet for å fastslå hvordan gulvet faktisk er oppbygget ved undersøkelse av det synlige området. Slik saken er dokumentert kan vi dermed ikke se at det er dokumentert at det foreligger avvik fra leggeanvisningen som krever en totalomlegging av gulvet, og vi viser til at kjøper må akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Videre finner vi at små glipper ved endeskjøter og gulvets montering mot list må anses å ligge innenfor hva kjøper måtte påregne selv ved nyere gulv, dersom dette i all hovedsak må anses som estetiske forhold.

Vi forstår det slik at de mindre forholdene samt kutting av gulvet under kjøkkenbenken i henhold til takstkonsulent J. kan utføres til rundt kr 10 000 totalt. Vi kan ikke se at det er fremlagt fagkyndige uttalelser som imøtegår at estimatene til J. kan anses forsvarlige. Slik saken er belyst finner vi dermed ikke at kjøper har dokumentert et krav på over kr 10 000, jf. avhl. §§ 3-2 og 4-12.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper innhentet ny uttalelse fra takstingeniør H. om bl.a. gulvet, datert 18.3.24. Foretaket har besvart denne i brev 3.4.24 og vist til at H. fortsatt ikke

har dokumentert at gulvet er montert feil. Kjøper har på nytt forelagt saken for H., som i e-post 15.4.24 fremholder at gulvet ut fra hans "*observasjoner*" ikke er utført "*fagmessig og heller ikke etter legganvisning*". Han har vist til følgende:

Det jeg har sett ved befarung er at det -

- Det er knirk i gulv,
- gulvbord er for kort slik at fotlist ikke dekker over klaring til vegg,
- og det er noen åpninger i endeskjøter.
- Laminat er lagt i ett mellom stue og kjøkken og kjøkkeninnredning stå oppå laminaten.

Det har etter dette ikke kommet ytterligere synspunkter fra foretaket.

Nemnda kan ikke vurdere gulvets tilstand på annet grunnlag enn de merknader som fremkommer fra de sakkyndige. Takstkonsulent J. har ikke besiktiget gulvet, noe takstingeniør H. har gjort. Nemnda oppfatter videre at foretakets innsigelser i brev av 3.4.24 i en viss utstrekning blir imøtegått av H. i hans e-post av 15.4.24. Samlet sett finner nemnda, under tvil, at kjøper har sannsynliggjort at gulvet ikke er fagmessig, og at det grunnet angivelsen av TG 0 for gulvet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda tar for utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd utgangspunkt i takstingeniør H.s oppstilling i reklamasjonsrapporten. Prisavslaget fastsettes derfor til kr 55 216 inkludert kjøpers egenandel.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).