

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-471

3.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – oppusset fritidsbolig – for korte sengeplasser? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En nylig oppusset fritidsbolig, opprinnelig oppført i 1955 samt tilbygd i 1993, ble solgt for kr 3,055 mill., og overtatt av kjøper den 17.2.23. Fritidsboligen ble markedsført med 8 sengeplasser fordelt på 3 soverom, og det ble opplyst om store oppgraderinger utvendig og innvendig i perioden 2017-2022. I en oversikt over utførte utbedringer siden 2017 som var lagt ved salgsprospektet, sto det at sengene på to av soverommene var plassbygde. Noen dager før overtakelsen bekreftet selger at målene på sengene var korrekte, og skrev at de tre sengeplassene på det ene soverommet var noe kortere enn standard lengde, ca. 190 cm. Kjøper reklamerte over at de tre sengeplassene på dette soverommet var uvanlig korte, ca. 185 cm, og viste til at standard sengelengde var 200 cm. Kjøper mente at fritidsboligen ikke var i forventbar stand, og at opplysningene gitt av selger og megler var både mangelfulle og uriktige. Foretaket avslo kjøpers krav, og bestred at det fantes noen byggteknisk standard for hvor lange senger skal være. Foretaket viste til at sengene var plassbygde og tilpasset rommets utforming, og at det var tale om en eldre fritidsbolig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av antall sengeplasser/korte sengeplasser, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en fritidsbolig på Østlandet, opprinnelig oppført i 1955 samt tilbygd i 1993.

I Finn-annonsen var det inntatt bilder av soverom og sengeplasser, med følgende bildetekst:

Soverom nr. 3 har køyeseng. Underkøyen kan trekkes ut til dobbeltseng. Det er til sammen 8 sengeplasser i hytta.

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

Lekker oppusset familiehytte med 3 soverom, (...)

Hytta fremstår som en lekker familiehytte på 69 kvm fra 1955, tilbygget i 1993. Hytta har hatt store oppgraderinger utvendig og innvendig i perioden 2017-2022. Vinduer er byttet i 2018, ytterkledning av malmfuru med ny isolering (20 cm) fra 2020 og tak fra 2021. Kjøkkeninnredning fra 2019, bad fra 2019 og vaskerom/toalettrom fra 2021. Det er gulvvarme i alle rom og vedovn fra 2020. Lune og pene overflater i hele hytta.

Innhold: Entré, stue/kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom/toalettrom, bod (...)

(...)

STANDARD

(...) SOVEROM

Det er 3 soverom i hytta som alle er oppgradert i perioden 2018-2020. Fra hovedsoverommet er det inngang til vaskerom/toalettrom. Soverom nr. 2 har familiekøye med oppbevaringsplass. Soverom nr. 3 har køyeseng. Underkøyen kan trekkes ut til dobbeltseng.

Det er til sammen 8 sengeplasser i hytta (...)

Vedlagt salgsprospektet var en oversikt over utførte utbedringer siden 2017. På listen sto det:

Soverom 1 Malt panel, nytt gulv med varme, ny garderobe, plassbygd seng som kan gjøres om til dobbeltseng, med skuffer for oppbevaring, ny dør, takspotter, nye lamper med usb

Soverom 2 Nytt gulv med varme, ny panel, ny dør, plassbygd familiekøyeseng med oppbevaring under, innbygd hylle for oppbevaring

Soverom 3 (hovedsoverom) Nytt gulv med varme, ny panel,usb uttak ved seng, plass til 160 seng, ny dør inn til rom, malt dør inn til bad

Fritidsboligen ble solgt for kr 3,055 mill., og overtatt av kjøper den 17.2.23.

Noen dager før overtakelsen tok kjøper kontakt med selger, som bl.a. informerte om at:

Målene på sengene er riktige. På det malte soverommet er sengene noe kortere enn standard lengde, ca 190.

Dagen før overtakelsen skrev kjøper bl.a. følgende til megler:

Vi håper og tror dette blir en bra hytte for oss og vi gleder oss :-)

Men ble veldig overrasket da jeg fikk melding fra selger, da jeg stilte spørsmål i forbindelse med hvilke str. på laken jeg skulle ha med.

I salgs annonsen er det reklamert med 3 soverom, og sengeplasser til 8. I soverom mot veranda, er det køyesenger, den ene kan trekkes ut til dobbelt seng. En dobbelt seng har mål fra 2 m. og oppover.

Hvorfor er ikke det opplyst at sengene er ca. 190 cm. lange?

Det vil jo si det er sengeplass til 5 voksne og 3 barn. (Da jeg har en sønn som er ca. 195 cm. og noen høye i familien, er dette litt relevant).

Hvorfor er ikke dette opplyst?

Megler svarte at senger ikke ble målt opp før salg, og at interessenter med særbehov måtte undersøke dette selv. Kjøper var uenig i at sengeplasser av normal størrelse var et særbehov.

Kjøper reklamerte til foretaket:

Hytten vi kjøpte ble solgt med 8 sengeplasser, hvor 6 stk. var integrerte. Det viser seg at 3 av disse sengene er 185 cm. lange, ikke standard mål. Bilde 20 og 21 bekrefter med sin undertekst at det er 8 sengeplasser og det er ingen steder opplyst at sengene ikke er av standard mål, lengde (...)

Det er en vesentlig mangel på 3 sengeplasser, det er ikke mulig å ha 8 sengeplasser i denne hytta.

Det er ingen andre steder mål eller dette er opplyst, vedr. at det faktisk er 5 sengeplasser og 3 "junior" senger, hvis det er noe som heter det? Ved bla. utleie av hytta, kan vi ikke leie ut med 8 sengeplasser (...)

Foretaket har redegjort for selgers forklaring:

Selgerne opplyste at de var kjent med størrelsen på sengene. Selgerne henviste videre til informasjonen om at sengene er plassbygde. Det ble også opplyst om at sengene var noe de hadde bygd selv.

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

Vi er ikke kjent med at det foreligger en byggeforskrift som sier noe om hvilke mål en seng skal ha. Det er riktig at salgsoppgaven aldri sier noe om størrelsen på sengene. Vårt argument baserer seg på det at man på bildene kan se at sengen har blitt tilpasset til størrelsen på rommet. Vi mener som nevnt at dette innebærer at man ikke nødvendigvis da kan forvente at sengen er av den lengden som muligens hyppigst forekommer på et soverom. Dersom det var avgjørende at sengen var 200 cm, skulle denne vært målt opp før bud ble inngitt.

Kjøper har forklart at:

Dette er standard møbelparametere på senger.

- Barn under tre år er modeller med størrelser 60x120, 60x125, 65x125 cm egnet.
- Førskolebarn kan hente gjenstander i størrelse 70x140, 70x150, 70x160 cm.
- Barn i skolealder vil være komfortabel med å sove på en seng 80x160, 80x170 cm.
- Produktene som er egnet for tenåringer er 80x170, 80x180, 90x180, 90x190 cm.

Standard lengde på en seng er 200 cm. hvis annet ikke er oppgitt

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Det ble vist til at tre av sengeplassene var uvanlig små og at selger og megler var kjent med dette. Kjøper anførte at sengeplassene var mindre enn etter Norsk Standard, som tilsa en sengelengde på 200 cm, og at selger og megler kjente til dette. Fritidsboligen var derfor ikke i forventbar stand, og salgsopplysningene var mangelfulle og uriktige.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det ble vist til at det ikke fantes noen standard for hvor lange senger skal være, og at det var tydelig opplyst at sengene var plassbygde og tilpasset rommets utforming. Det var dessuten tale om en eldre fritidsbolig. Foretaket har avvist at det fantes noen regler om sengelengde i Norsk Standard.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at fritidsboligen var i forventbar stand, jf. avhl. § 3-2, og at hverken selger eller megler ikke pliktet å gi ytterligere opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet viste bl.a. til at det var opplyst om plassbygde senger, at lengden var synlig, og at det ikke var krav til sengelengder i eldre fritidsboliger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 da tre av åtte senger i fritidsboligen var 185 cm lange.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2 og fremholdt følgende:

Du har reklamert på at de tre sengeplassene på det blåmalte soverommet var mindre enn det som er normalt, og som rimeligvis kunne forventes. På bakgrunn av uttalelser fra deg og selger legger vi til grunn at disse tre sengeplassene er mellom 185 cm og 190 cm lange. Du mener at standardlengde for senger er 200 cm, mens foretaket mener at det ikke finnes noen standardlengde.

Sekretariatet er ikke kjent med at det på noe tidspunkt har vært stilt krav til størrelsen på senger, og mener at det ikke var grunnlag for en bestemt forventning om lengden på sengene. Det var synlig og informert om at sengene var plassbygd og tilpasset soverommet. Vi må dessuten anta at de aller fleste personer vil kunne benytte sengeplassene uten større problemer.

Alle forhold tatt i betraktning har vi kommet til at det ikke foreligger et avvik fra berettiget forventet stand, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og slutter seg i hovedtrekk til sekretariatets begrunnelse. Selv om nemnda er enig med kjøper i at det må legges til grunn at senger for voksne personer i dag normalt er to meter lange, kan ikke nemnda se at boligen etter en konkret helhetsvurdering avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente. Det vises særlig til at fritidsboligen er oppført i 1955 samt tilbygd i 1993, og at sengene var opplyst plassbygd. Det måtte følgelig legges til grunn at de plassbygde sengene var tilpasset rommets utforming, noe som kunne påvirke lengden på sengene. Nemnda viser også til at flertallet av sengene i fritidsboligen (fem av

åtte senger) har den forventede lengden på to meter, samt at avviket på lengden av de tre øvrige sengene ikke er større enn 10-15 centimeter. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning eller etterfølgende korrespondanse som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig med kjøper i at det med fordel burde vært opplyst ved salget at tre av de åtte sengene var noe kortere enn hva som er normal lengde for en seng til voksne personer i dag, men nemnda finner ikke grunn til å ta endelig stilling til om det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget. Selv om det legges til grunn at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Ved vurderingen har nemnda lagt særlig vekt på fritidsboligens oppføringsår (1955 og 1993), at det var opplyst at tre av åtte senger var plassbygde, samt at sengenes plassering i rommet var synlig for kjøper.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).