

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-547

24.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – sprekk i himling, kurve i vegg, sprekk i flis – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En rekkehusleilighet oppført i 2012 ble solgt for kr 3,63 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.22. Kjøper reklamerte den 1.11.22 over sprukket himling i korridor, stue og på kjøkken, en "kurve i vegg", lekkasje fra balkongen, en sprukket flis, og ikke tilstrekkelig drenering. Kjøper anførte at de avdekkede feilene lå utenfor det forventbare, samt at både selger, megler og takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Foretaket avsto først ansvar for samtlige forhold, men betalte senere ut prisavslag for lekkasje fra balkong og drenering. Spørsmålet for nemnda var om sprekk i himling og flis, samt kurve i vegg utgjorde mangler. Nemnda ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader og takstutgifter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av sprekk i himling, kurve i vegg, og sprekk i flis, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder et rekkehus i Vestland fylke oppført i 2012.

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

Flott og moderne familiebolig (...)

I tilstandsrapporten ble "Nedløp og beslag" gitt TG 1. "Balkonger, terrasser og rom under balkonger" ble gitt TG 1, bl.a. med opplysning å ha "Utgang fra kjøkken til vestvendt altan 8 kvm. (Underliggende carport)" og terrassebord på gulv. Innvendige overflater ble gitt TG 1, bl.a. med opplysning om fliser på gulv i gang i første etasje, malte flater på vegger og i himling og alminnelig bruksslitasje. Terrengforhold ble gitt TG 1, med opplysning om at "Eiendommen ligger ikke utsatt til for flom, skred mm. Det er ikke fall inn til bygningen".

Ifølge egenerklæringen kjøpte selger boligen i 2020. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til "problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuksinnsig i kjeller", "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade" og "om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte".

Boligen ble solgt for kr 3,63 mill. ved kjøpekontrakt datert 8.4.22, og overtatt av kjøper den 17.6.22.

Kjøper oppdaget en tid etter overtakelsen at himlingen var sprukket i korridor, stue og kjøkken, at det var en kurve i vegg, vannlekkasje under balkongen, sprukket flis i korridoren, og ikke tilstrekkelig drenering. Det ble den 1.11.22 reklamert over forholdene overfor foretaket.

Kjøper innhentet befaringsrapport fra V. AS datert 31.12.22:

1. Taket er sprukket i korridor, stue og kjøkken

(...)

Vår vurdering:

Dette er dessverre ganske vanlige forhold som oppstår. De fleste slike sprekker kommer av at treverket i konstruksjonen krymper etter hvert som de tørker opp. Ofte blir trekonstruksjoner lukket før treverket er skikkelig uttørket, og dette kan føre til at den siste delen av uttørkingen gir sprekker i overgangene mellom gipsplatene.

(...)

UTBEDRINGSMETODE:

Sprekker i tak sparkles og males på nytt. Sprekker i overgang tak og vegg fuges på nytt med akryl. Om dette er et forhold som ansees som en mangel etter avhendingsloven har vi ikke tatt stilling til.

UTBEDRINGSKOSTNAD:

Kr. 20.000,- inkl.mva.

2. Det er en kurve i veggen i rommet og i korridoren

(...)

Vår vurdering:

Veggen har en betydelig skjevhet i form av at den kurver. Det er ikke funnet forhold som skulle tilsi at det er en pågående lekkasje, sig i konstruksjonen eller lignende som kan være årsak til kurvingen. Dette er, etter all sannsynlighet, bare en utrolig dårlig monteringsjobb. At en vegg kan monteres så skjevt som dette, tyder på dårlig håndverksforståelse. Vi kan vanskelig se at det medfører noen risiko eller annen fare ved denne skjevheten/kurvingen, enn det rent estetiske. Om dette er å anse som en mangel etter avhendingsloven må vurderes av juridisk kompetanse.

(...) Dette er i grunnen en svært dårlig monteringsjobb, men har ingen andre konsekvenser enn det estetiske.

UTBEDRINGSMETODE:

Dersom denne skjevheten skal utbedres, må platene tas ned, veggen rettes av med tilpassede påføringslister og det monteres nye gipsplater som sparkles og males. Om dette er et forhold som ansees som en mangel etter avhendingsloven har vi ikke tatt stilling til.

UTBEDRINGSKOSTNAD:

Kr. 12.250,- inkl.mva.

3. Vannlekkasje under balkongen

(...)

Vår vurdering:

Vannet kommer fra balkongen over carporten. Belegget er Sarnafin og balkongen har fall mot renne i fronten. Her har tanken vært at regnvann skulle dreneres ut i rennen, men ved store nedbørsmengder vil noe av vannet komme ut på siden og ned langs belegget. Vann vil da samle seg i underpanelet og dryppe fra hjørnet av balkongen slik bildet viser. Levetiden på underpanel og utvendig kledning vil bli forkortet ved en slik "lekkasje" da underpanelen og baksiden av kledning ikke er beskyttet mot fukt.

(...)

Dette er ingen lekkasje, men vann som kommer ut utenfor renne når nedbøren er ekstrem.

UTBEDRINGSMETODE:

Kledningsbord demonteres. Det monteres ny vinkel og forlengelse av rennen inn mot husveggen. Belegget på balkongen avsluttes oppi rennen. Om dette er et forhold som ansees som en mangel etter avhendingsloven har vi ikke tatt stilling til.

UTBEDRINGSKOSTNAD:

Kr. 9.125,- inkl.mva.

4. Sprukket flis i korridoren nær inngangsdøren

(...)

Vår vurdering:

Vi ser flisen som ligger i hjørnet under trappen. Flisen er nok oversett av takstmann. En slik sprekk utvider seg over tid og antas å ha vært synlig på visning og gjerne før dette. Flisen kan skiftes med enkle grep.

(...)

UTBEDRINGSMETODE:

Gulvlisten demonteres og flisefugen krases opp. Flisen hugges opp og erstattes med ny flis av samme type. Det tas forbehold om at tilsvarende flis kan skaffes. Om dette er et forhold som ansees som en mangel etter avhendingsloven har vi ikke tatt stilling til.

UTBEDRINGSKOSTNAD:

Kr. 5.000,- inkl.mva.

5. Ikke tilstrekkelig drenering

(...)

Vår vurdering:

Underlaget for hellen er delvis erodert bort og hellen har seget. Her kan det etterfylles grus, komprimeres og legges ut et settelag for å gi flisene godt underlag. Ut fra det som er under hellen ser det ut til at dette kun er et bærelag. Det vil si at det mangler et settelag som skal rettes og komprimeres. Her har bærelaget glidd ut og en del heller har fulgt med. Taknedløpet skulle også vært ledet bort fra huset for å unngå en del av erosjonen.

UTBEDRINGSMETODE:

Hellene som har seget tas opp og det fylles på et settelag og hellene legges på plass. Om dette er et forhold som ansees som en mangel etter avhendingsloven har vi ikke tatt stilling til.

UTBEDRINGSKOSTNAD:

Kr. 6.000,- inkl.mva.

Kjøper innhentet et pristilbud fra T. AS på totalt kr 116 002 for utbedring av sprekker i tak, kurve i vegg, vannlekkasje under balkong og ikke tilstrekkelig drenering.

I T. AS sin beskrivelse av arbeidet datert 24.3.23 fremgikk:

T. AS ble kontaktet da det har oppstått sprekkdannelser i eksisterende himling. Dette er et typisk tilfelle av konstruksjon i bevegelse. Årsak kan komme av at det er for stor lekteavstand, for lite innfestning av plater, dårlig forankring i konstruksjonen eller alle de nevnte. Kunde har bedt om pris på nedrivning av eksisterende himling og montering av ny i samme utførelse med taklister. Da vi ikke har kjennskap til konstruksjonens kvalitet kan vi ikke garantere at det ikke vil slå nye sprekker etter hvert. Det vi derimot kan anbefale er at det monteres takplater med synlige skjøter.

(...)

Pkt 4. Ikke tilstrekkelig drenering.

Vi løfter vekk berørt belegningsstein og monterer dreneringsrør for å lede bort vann. Det tilføres nye masser for å bygge opp under belegningsstein. Steinen legges på plass igjen.

Ifølge foretaket har selger i etterkant av reklamasjonen opplyst at hun ikke kjente til problemer med dreneringen eller med innvendige overflater. Hun skal også ha uttalt at hun ikke kjente til problemer med de påberopte forholdene.

I brev til kjøper av 12.7.23 fremsatte foretaket et forlikstilbud på kr 17 424 som fullt og endelig oppgjør. Det fremgikk bl.a. av brevet at kostnader til utbedring av forhold ved veranda var hensyntatt fullt ut, og at det var gjort skjønnsmessig fradrag for den del av utbedringen som knyttet seg til etterfylling av masser.

Kjøper klaget inn saken for Finansklagenemnda, og sekretariatet ga i vurdering av 5.4.24 kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved drenering og lekkasje fra balkong utgjorde mangler etter avhl. § 3-2.

Foretaket utbetalte deretter et prisavslag på kr 26 161, i tråd med sekretariatets vurdering.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7, som følge av sprekker i himling, kurve i vegg, og sprukket flis. Kjøper har i hovedsak vist til at forholdene ikke var påregnelige og at boligen dermed var i dårligere stand enn det de kunne forvente, og at selger/megler/takstmann kjente eller måtte kjenne til samtlige forhold.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 for samlede utbedringskostnader, i tillegg til takstutgifter.

Forsikringsforetaket har bestridt at de øvrige forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2.

Foretaket har i hovedsak vist til at forhold ved innvendige overflater var av ren kosmetisk karakter og ikke utgjorde en bruksmessig ulempe. Det var påregnelig med vedlikehold av flisene, som var fra byggeåret. Foretaket har anført at det heller ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Innvirkningsvilkåret var i alle tilfeller ikke oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 og 3-7 grunnet sprekk i himling, kurvede vegger, lekkasje fra balkong og mangelfull drenering. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 knyttet til lekkasje fra balkongen og mangelfull drenering. Kjøper ble tilkjent prisavslag med kr 26 161 etter at det var gjort fradrag for egenandelen, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering, og har utbetalt prisavslaget. Spørsmålet for nemnda er følgelig om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og/eller 3-7 knyttet til sprekk i himling og kurvede vegger. Kjøper har også for nemnda anført at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser grunnet sprekk i en flis.

Nemnda kan – i likhet med sekretariatet – ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 hva gjelder de tre gjenstående forholdene. Det er ikke sannsynliggjort at sprekke i himlingene skyldes konstruksjons- eller monteringsfeil, og nemnda legger, ut fra de fagkyndiges vurderinger, til grunn at slike sprekke-dannelser er vanlig som følge av konstruksjon i bevegelse. Nemnda kan ut fra de foreliggende opplysningene ikke se at sprekke i flisen utgjør et forhold som ligger utenfor det kjøper med rimelighet kunne forvente.

Hva gjelder de kurvede veggene, legger nemnda til grunn at dette kun er av estetisk betydning og at det ikke er dokumentert annen risiko, fare eller bruksmessig betydning av forholdet. Heller ikke dette forholdet ligger etter nemndas skjønn utenfor det kjøper med rimelighet kunne forvente. Det samme gjelder sprekken i flisen, som etter det opplyste er i hjørnet under trappen. Ut fra de foreliggende opplysningene er det ikke sannsynliggjort at sprekken i flisen medfører noen bruksmessige ulemper.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 for sprekk i himling, kurvede vegger og sprukket flis.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, er det ikke konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til noen av de påberopte manglene. Det heter videre i sekretariatets vurdering vedrørende takstmannens forhold knyttet til himlingen og veggene:

Hva gjelder selgers takstmanns undersøkelse av eiendommen, heter det i forskrift til avhendingslova § 2-1:

"Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold."

Av forskriftens § 2-3 fremgår det at takstmannen skal undersøke gulv, avløp og vannrør på kjøkken. Det fremgår ikke at takstmannen skal undersøke eller se etter sprekker i himling på kjøkken, eller i øvrige rom i boligen.

I alle tilfeller fremstår det som uklart for oss om sprekk i himling og i overgang tak/vegg var synlige ved selgers takstmann befaring i mars 2022. Vi bemerker at kjøpers takstmann var på befaring ni måneder senere, i desember 2022, og at han bl.a. opplyser at sprekken i himlingen ikke er synlig før den lyses opp i riktig vinkel av solen. Til dette kommer at synligheten av evt. sprekker i vegger og tak også vil kunne variere med årstidene.

Slik saken er dokumentert for oss, har vi ikke funnet klare bevismessige holdepunkter for at selgers takstmann/megler kjente eller måtte kjenne til sprekken.

Vi vil bemerke at vi uansett ikke kan se at en opplysning om sprekken ville vært egnet til å virke inn på avtalen. Det vises til at sprekkenes synlighetsgrad synes å avhenge av solforhold, i tillegg til at de kan variere ut fra årstid.

(...)

Selgers takstmann skal i henhold til forskrift til avhendingslova ikke undersøke innvendige vegger, bortsett fra i våtrom og i rom under terreng, herunder kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje, jf. forskriften §§ 2-2 og 2-14. Vi oppfatter det slik at den aktuelle boligen ikke har en underetasje med rom under terreng, og at kurvingene dermed er i første og/eller andre etasje. I alle tilfeller fremstår det som uklart for oss hvordan forholdene i "rommet og i korridoren" var ved takstmannens befaring. Det er også ukjent for oss om det stod møbler mot de aktuelle veggene på befaringstidspunktet. (...)

Etter sekretariatets vurdering foreligger det ingen klare bevismessige holdepunkter i saken for at selgers takstmann/megler kjente eller måtte kjenne til kurving i veggene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan for øvrig ikke se at det er holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til sprekken i flisen ut fra dens beliggenhet i hjørnet under trappen. Utbedringskostnadene er også på dette punktet begrenset til kr 5 000, og nemnda kan uansett ikke se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt på dette punktet.

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

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).