

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-550

24.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – avvik ved gulv, bom i fliser, skadet ytterdør – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

Et rekkehus oppført i 2011 ble solgt for kr 3,15 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.5.22. Boligen ble solgt ved oppgjørsoppdrag, og tilstandsrapport og egenerklæringsskjema ble fremlagt etter budaksept. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var kommet større gliper på gulvet i store deler av stuen og kjøkkenet. Det ble avdekket bom og oppsprekking i flere fliser i entré, og avvik ved en ytterdør. Kjøper har anført at det foreligger mangel fordi eiendommen ikke samsvarte med avtalen, og at forholdene var upåregnelige. Foretaket har bestridt at forholdene var upåregnelige, og bl.a. vist til risikoopplysninger i tilstandsrapporten. Nemnda kom til forholdene utgjorde mangler, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 147 500, samt forsinkelsesrente fra 22.7.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved gulv, bom i fliser, og skadet ytterdør, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder et rekkehus i Vestland fylke, oppført i 2011. Forut for kjøpet var kjøper på visning. Boligen ble solgt ved oppgjørsoppdrag, og det ble ikke utarbeidet salgsoppgave i saken.

Budaksept fant sted den 24.3.22.

I tilstandsrapport datert 28.3.22 fremgikk det at boligen fremsto som godt vedlikeholdt, og at den ikke hadde noe mer bruksslitasje enn man måtte forvente alder tatt i betraktning. Innvendig var det opplyst om laminat og fliser på gulv.

Det fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Dører – "mørk" TG 2

Malt hovedytterdør og boddør. Malt balkongdør i tre med felt av 2 lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer

Manglende vannbord og beslag på vannbord.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket

Med tiden vil det lekke vann ned bak vannbord, med fare for at det kommer vann inn over vinduer/dører.

INNVEDIG

Overflater – "mørk" TG 2

Laminat og fliser på gulv. Vegger og himlinger med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Laminat med gliper i gulv ved altandør i stue.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Har vært slik siden eier kjøpte bolig i 2016.

Etasjeskille/gulv mot grunn – "mørk" TG 2

Etasjeskille mellom etasjene med trebjelkelag. Gulv i underetasje som plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca 15 mm høyde-avvik tvers over stuegulv, fra trapp til altandør.

kan vurdere utbedring ved skifte av gulv.

Det ble gitt TG 1 på kjøkkenet for både overflater og innredning, samt avtrekk:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter Laminat benkeplate.

Integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og micro.

I egenerklæringsskjema datert 7.4.22 har selger opplyst at han har bodd i boligen i seks år og fire måneder. Selger krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Selger har opplyst:

Høyde-avvik 15mm fra trapp til altandør

Selger har også krysset av "ja" på spørsmål om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og opplyste:

Svar: "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad"

Beskrivelse: "Ferdigstilt nordvendt terrasse av pensjonert faglært tømmer (far) og tilsvarende på bygging av sørvendt terrasse"

Boligen ble solgt for kr 3 150 000 ved kjøpekontrakt signert 4.5.22, og overtatt av kjøper den 15.5.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper i oktober 2022 at det var kommet større gliper på gulvet i store deler av stuen og kjøkkenet. Det ble også avdekket bom og oppsprekking i flere fliser i hall/vindfang. Kjøper reklamerte over forholdene den 16.10.22.

Det ble i den forbindelse utarbeidet en befaringsrapport av takstmann B. datert 24.3.23:

Flislag uten vedheft til underlaget "bomlyd"

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av gulvet i vindfang og hall, og ved å kakke forsiktig på flisenes overflate i vindfanget ble det registrert at 4 flis er løse fra underlaget (bom)

Videre ble det gjennomført samme metode på gulvet i hallen som ligger vegg i vegg med vindfanget, og der ble det registrert at over halvparten av flisene er løse, samt stedvis sprekke dannelse i fugene- at fugene løsner grunnet bevegelse i flisene.

[Bilde] Viser vindfanget, samt gulvet i hallen. Dette bilde er ment å vise at flisene er såpass løs at fugene rundt sprekker opp

Årsaken til at keramiske flis slipper fra underlaget er blant annet at utførende håndverker har etablert flisene på "skinntørt" flislim. Med skinntørt flislim menes det at flislimet har begynt på tørke, og dermed lukkes dens overflate slik at tilstrekkelig vedheft ikke oppnås. Vi oppfatter det slik at det er ufagmessig å ikke oppnå vedheft når man legger slikt flislag, da det etter vår erfaring er kjent i bransjen- at slikt lett oppstår, om man legger ut formeget av lim på gulvet, slik at man ikke rekker å legge flisene før flisoverflatene tørker.

Grunnet omfanget av flis som er løse, så oppfatter vi det slik at dette ikke innfrir flatenes funksjonskrav, og dermed anbefaler vi at man fjerner disse lag i begge rom i sin helhet, da partiell utbedring ansees som ikke regningsvarende i dette tilfelle.

I og med at flislaget i hall og vindfanget er etablert som et rom, altså at flislaget går under dørterskelen så anbefaler vi at døren mellom vindfang og hall demonteres for å komme til flisene under døren osv.

Utbedring av dette er kalkulert til kr 61 576.- eks. mva. / kr 76 970.- inkl. mva. (se vedlegg).

(...)

Ytterdør til bakgården

Ved besiktigelse ble det registrert at dørbladet er skadet fordi lamellen slipper fra limingen, se bildet under. Dørens vindu, sett fra utsiden er også skadet av fukt, da det ser ut til at vann driver ned fra bunn av dette vindu, slik at lamellen slipper fra rammen, slik bildet under viser. (...)

Vi får opplyst at boligen er ført opp i 2011, og dermed antas det at døren er fra den tiden- og dermed er grunn til å forstå at dørens alder er 11 år i dag.

Døren er montert i fasaden som vender mot nord- nordvest, og får noe regn og vind mot seg, men det oppfattes slik at kvaliteten til døren er dårlig, da en slik dør skal tåle mer enn dette før de går i stykker. Levetiden for ytterdører er av SINTEF / Byggforsk 700.320 anført til å være fra 20, 30 og 40 år. Døren er rundt 11 år og dermed er vi av den oppfatning at det ikke er påregnelig at den skal gå i stykker etter såpass kort tid. Vi anbefaler å skifte den ut.

Arbeidet med å skifte ut døren er kalkulert til **kr 22 179.- eks. mva. / kr 27 723.- inkl. mva.** (se vedlegg)

(...)

Gulv i stue og kjøkken

(...)

Ved besiktigelse ble det foretatt en kontroll av gulvet i stuen, og der ble det registrert at fliser av belegglir fra hverandre, og har sprukket opp. Lamellene er limt rett ned til sponplategulvet.

Bildet er tatt under vår befaring, og som man ser av bildet tok vi opp en lamell med enkelt håndgrep, da feste til underlaget oppfattes som dårlig.

[Bilde]

Bilde viser også underlag av sponplater, samt at lamellene glir fra hverandre.

Det ser ut til at fliser av belegglir fra hverandre flere steder der vi testet det, særskilt ved terrassedøren i stuen, samt at limet til belegget tyter opp i fugene rundt. I og med at det ser ut til at belegget rundt terrassedøren løsner, så ser det ut til at dette kan skyldes varmepåkjennning fra solen- altså at solen varmer opp gulvet, og gjør at limet under fliser mykner, slik at lamellene glir fra hverandre- samt at limet tyter opp sideveis.

Vi er usikre på hvilke type vinylfliser som er lagt på dette gulv, men det kan se ut til at produktet er/kan leveres av firma Megaflis, og dermed kan det være at produktet som heter D-c-fix, og er selvklebende.

(...)

Vi oppfatter det dermed slik at underlaget er uriktig og ikke egnet til det formålet som den er brukt til. Slik vi ser det, så anbefaler vi at man skifter / fjerner vinylflisene og erstatter disse med tilsvarende eller annen type produkt som kan legges på sponplater.

De samlede utbedringskostnadene ble estimert til kr 142 943 inkl. mva.

Avviket ved ytterdøren ble oppdaget under befaringen av takstmann B., og det ble sendt reklamasjon for dette forholdet den 12.4.23.

B.M. AS ble engasjert for å kontrollere estimatet på utbedringskostnadene, og anslo at utbedring av flislagt gulv, gulv i stue, kjøkken og gang, samt utbygging av dør ville koste kr 147 500 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt en e-post av 20.11.23 fra takstmann H., som utførte tilstandsrapporten ved salget. Takstmann H. viste til at bom i gulvfliser i entréhall/vindfang og gliper i gulv gikk under overflater, som var gitt TG 2. H. viste videre til at gliper i laminat var nevnt i rapporten og at dette var forhold som burde undersøkes nærmere. De nye punktene som var avdekket ville også blitt gitt TG 2. Hva gjaldt dør til bakgård var dette en del av ytterdørene, som også ble gitt TG 2.

Kjøper har anført at det foreligger en kjøpsrettslig mangel som ga rett til prisavslag. Kjøper har særlig vist til at eiendommen ikke var i samsvar med krav til kvalitet, utrusting og annet som fulgte av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Kjøper har også anført at boligen var i dårligere stand enn kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-2. Det ble vist til at boligen var ført opp i 2011, og at takstmannen beskrev at boligens standard var normal utfra alder. Skadene som var avdekket var av et mye større omfang enn det påregnelige. Det ble også anført at det foreligger en mangel ved at det ble gitt uriktige opplysninger om laminatgulv, jf. avhl. § 3-8..

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 137 500 etter fradrag for egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 22.7.23, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangler ved eiendommen som ga grunnlag for hverken prisavslag eller erstatning. Det ble anført at eiendommen samsvarte med det som kjøper berettiget kunne forvente ut ifra eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Foretaket viste til at forholdene kjøper reklamerte over ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at avvik ved gulv i stue/kjøkken og bom i flis utgjorde mangler etter avhl. § 3-2.

Foretaket har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse opplyst at tilstandsrapporten og egenerklæringsskjemaet ble fremlagt først etter budaksept.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå en mangel ved gulv i stue/kjøkken samt for bom i fliser i entre etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda er enig i dette, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelansvar for avviket ved ytterdøren. Sekretariatet viste bl.a. til tilstandsrapporten. I ettertid synes det å ha blitt bragt på det rene at tilstandsrapporten ikke forelå på tidspunktet for budaksept. Nemnda mener derfor det ikke kan ses hen til de negative opplysningene som der er angitt for ytterdøren. I stedet må kjøpers forventningsvurdering utelukkende baseres på hvordan døren fremsto på visningen, boligens alder og øvrige kjente/synlige forhold. Nemnda finner spørsmålet tvilsomt, ikke minst fordi mangelsvurderingen etter avhl. § 3-2 første ledd hviler på en lovgiverintensjon om en supplerende og utførlig tilstandsrapport. I et tilfelle som dette blir det spørsmål om det er kjøper eller selger som naturlig må bære risikoen for at avtale ble inngått uten at tilstandsrapport forelå. Nemnda har ingen opplysninger om dette – bortsett fra at selger altså bekostet en tilstandsrapport som

først forelå etter budaksept. Etter en konkret vurdering av angjeldende avvik ved døren finner nemnda at dette ikke var noe kjøper i alminnelighet kunne forvente. Forholdet utgjør derfor en mangel og medtas i prisavslagsvurderingene etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Om prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet uttalt:

Når eiendommen har en mangel, kan kjøperen kreve prisavslag etter avhl. § 4-12. Det er i befaringsrapporten vist til at estimert utbedringskostnad ligger på kr 142 943. Kjøper har også innhentet ny kostnadsrapport fra faglig leder i B.M. AS for å kontrollere estimatet på utbedringskostnadene. Det angis at det reelle prisestimatet er på kr 147 500 inkl. mva.

Med mindre "noko anna vert godtgjort" skal prisavslaget settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det presumeres at prisavslaget i utgangspunktet skal settes lik utbedringskostnadene. Høyesterett har i HR-2021-668-A avs. 32 og Rt. 2000 s. 199 tolket "godtgjort" slik at det må foreligge sannsynlighetsovervekt for at verdiforringelsen beløpsmessig atskiller seg klart fra utbedringskostnadene. Det følger videre av Rt. 2000 s. 199 at kravet kan være oppfylt selv om verdiforringelsen må fastsettes skjønnsmessig.

Finansklagenemnda har ikke bygningsteknisk kompetanse, og vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedringsbehov og prisestimat, må i utgangspunktet det rimeligste alternativet legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at dette ikke vil være forsvarlig. Det er kjøper som eventuelt må sannsynliggjøre at det rimeligste alternativet ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2015-020, FinKN 2017-637 og FinKN 2018-497. Etter sekretariatets vurdering, har kjøper dokumentert at pristilbudet som er gitt fra B.M. AS gir et mer korrekt bilde av de reelle utbedringskostnadene. Sekretariatet finner det derfor mer nærliggende å bygge prisavslaget på pristilbudet som er gitt sammenlignet med prisestimatet som takstmannen har beregnet, jf. FinKN 2022-479. Prisavslaget tar utgangspunkt i utbedringsestimatet fra B.M. AS.

Rettspraksis gir anvisning på at det må gjøres et standardhevings- og levetidsfradrag, jf. bl.a. HR-2017-1073-A, og at dette ofte baserer seg på en skjønnsmessig vurdering. I FinKN 2018-789 ble det reklamert over fuktskader i en bolig fra 1992, og det ble etter en skjønnsmessig vurdering satt et prisavslag basert på levetidsbetraktninger. Levetidsbetraktninger vil også være aktuelt å vurdere i vår sak.

Det er inngitt pristilbud på kr 83 125 for riving og legging av nytt gulv samt montering av nye gulvlist. Hva gjelder bom i flis, fremgår det av kostnadsrapporten at utbedringskostnadene vil være på kr 47 125. Etter sekretariatets vurdering må det i herværende sak gjøres et ikke ubetydelig fradrag for standardhevingen/forventet levetid, særlig sett hen til boligens alder og at det var informert om gliper i gulvet. Det legges også vekt på at gulvet var gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøper vil i dette tilfellet få helt nye fliser og et nytt gulv. På bakgrunn av det ovennevnte vil utmålingen være preget av skjønn.

Sekretariatet har kommet til at prisavslaget for gulvet passende kan settes til kr 60 000 inkl. mva.

For bom i flis, finner sekretariatet det rimelig at prisavslaget kan settes til kr 20 000. Ved utmålingen må det i tillegg gjøres fradrag på kr 10 000 etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Etter fradrag for kjøpers egenandel, kan prisavslaget passende settes til kr 70 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til dette, men er i tvil om det blir korrekt å se hen til tilstandsrapporten når fradrag for forlenget levetid/standardheving skal fastsettes. Som angitt bygget ikke kjøper på denne da bud ble inngitt og akseptert. I stedet må forventningsvurderingen også her ta utgangspunkt i hva kjøper i alminnelighet kunne forvente ut fra han så på visning. I tillegg skal døren medtas i prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd. Nemnda har få holdepunkter for å vurdere dette, men mener tilstandsrapportens mer deskriptive sider/bilder til en viss grad kaster lys over hva kjøper kunne forvente på kjøpstidspunktet. Nemnda finner at samlet prisavslag kan settes skjønnsmessig til kr 90 000, etter fradrag for egenandelen.

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).