

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-693

20.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – svikt i gulv og feil ved vannbåren varme – opplyst om skjevheter – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet oppført i 1924 ble solgt for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.6.23. I salgsprospektet fremgikk det at boligen fremsto som godt holdt med normal bruksslitasje. I tilstandsrapporten ble "etasjeskille/gulv mot grunn" og "oppvarming", herunder vannbårent varmesystem, vurdert til "mørk" TG 2. Takstmann pekte på at boligen hadde betydelige skjevheter, og utbedring ble anbefalt ved fremtidige renoveringer. Overflater, inkludert gulv, ble gitt TG 1. Like etter overtakelsen oppdaget kjøper svikt i gulvet, og senere avvik ved vannbåren varme. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder, og at forholdene var ukjent for selger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 219 675, krav om erstatning kr 52 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved gulv og vannbåren varme, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet sentralt på Østlandet oppført i 1924.

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

Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Innvendige overflater er belagt med malt strie og flis, parkett på gulv. Kjøkkeninnredning med slette høyglans skapfronter, laminat benkeplate, flislagt badrom med gulvvarme.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Overflater - TG 1:

(...)

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på badrom, fliser i entre og på vaskerom ellers parkett i øvrige rom.

Etasjeskille gulv/mot grunn - "mørk" TG 2:

Gulvskille i antatt trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Dekket er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 0 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

(...)

Kjøkken - TG 1:

Kjøkkeninnredning med slette høyglans skapfronter, heltre benkeplate, enkel underlimt oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- frysenskap.

(...)

Vannledninger - "mørk" TG 2:

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert bak vegg på vaskerom. Hovedstoppekran er plassert inne i dette skapet, funksjonstestet ok.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedstoppekran er plassert inne i fordelerskap og er ikke lett tilgjengelig for avstengning av vann.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsgrad er satt grunnet manglende merking av vannrør i fordelerskap og plassering av hovedstoppekran.

(...)

Oppvarming generelt - "mørk" TG 2:

Boligen er oppvarmet med varmekabler på badet ellers vannbåren gulvvarme i entre, soverom, kjøkken og i stue. Fordelerskap for vannvarme er plassert i vegg bak vaskemaskin. Med hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Detvregistreres en drypplekkasje fra antatt overtrykksventil til vannvarme. Videre kontroll befales utført.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Tilstandsgrad er satt grunnet påvist drypplekkasje fra antatt overtrykksventil på varmerør.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012. Selger opplyste å ha bodd i boligen i ca. 11 år. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til skjeve gulv, og på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid.

Boligen ble deretter solgt for kr 4 900 000 ved kjøpekontrakt signert den 23.6.23, og overtatt av kjøper den 3.7.23.

Like etter overtakelsen, da boligen var tom for møbler, oppdaget kjøper svikt i gulvet. Kjøper reklamerte umiddelbart over forholdet. Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra K. Entreprenør.

K. Entreprenør skrev bl.a. følgende i sin rapport:

Det er avdekket svikt i gulvet i boligen og mulig konstruksjonsfeil av gulv. Det er avvik på mer en 2-3 mm. Gulvet gir etter og knirker. Avviket i gulvet var der under visning og overtagelse. Men pga tunge møbler kan ha stått opp på gulvet kan også ha medført at gulvet ikke kunne bevege seg og at ujevnheter var presset ned i gulvet. Det er derfor vanskelig å si om knirkingen kunne vært oppdaget tidligere eller ikke. Gulvene i alle rom må rives i sin helhet. Det er lettest om kjøkkenet demonteres i sin helhet. Vannbåren varme må demonteres.

(...)

Gulv er lagt på ujevnt under lag. Både legganvisningen til vannbåren varme og parkett er brutt. De fleste Parkett typer har krav om at undergulvet er rett med pb verdi på 2-3mm pr 2 meter. Leg anvisning varierer fra produsent til produsent. Bildet nederst kan derfor avvike fra andre parkett/laminat typer. Parkett skal heller ikke legges under kjøkken etter tek 17.

Utbedringskostnadene ble vurdert til kr 219 675.

Kjøper innhentet kommentar fra rørlegger E., hvor følgende fremgikk:

Når det kommer til vannbåren varme lagt i sponplater, trinnlydsplater må parkett ikke legges i lengderetning med vannrør. Da må eventuelt retning på parkett eller varmefordeling vannbåren varme endres. Dette er kun mulig ved bruk av silensio trinnlydsplater. For å komme med noe mer uttalelse må en eventuelt ha noen bilder/befaring.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar både etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Når det gjaldt selgers opplysningsplikt har kjøper anført at selger måtte kjenne til svikt/knirk i gulv da dette ble oppdaget straks etter overtakelsen, samt at selger hadde eid boligen i 12 år. Kjøper har videre anført at det ikke var påregnelig med svikt/knirk i gulvet, herunder at kjøkken var montert på parketten. Kjøper har også anført at gulvet var montert feil i forhold til vannbårent varmesystem og at dette var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper mente også at det foreligger brudd på TEK 17 og offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2 tredje ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 219 675, samt forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2. Kjøper krever også erstatning for advokatbistand på kr 4 000 og utgifter for leiebolig på kr 48 000, jf. avhl. § 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at selger ikke hadde kjent til avvik utover det som ble opplyst om i salgsdokumentasjonen, jf. avhl. § 3-7. Foretaket mente videre at TEK 17 ikke kunne legges til grunn for vurderingen, eller at brudd på monteringsanvisningen hadde direkte årsakssammenheng med skjevhetene. Selv om gulvet ikke kunne sies å være fra byggeåret har foretaket vist til at det ikke ble gitt noen positive opplysninger om nytt gulv. Videre ble etasjeskiller vurdert til TG 2 med konkrete risikoopplysninger om skjevheter, jf. avhl. § 3-2. Når det gjaldt vannbåren varme kunne ikke foretaket se at det var dokumentert høydeforskjeller der rørene var lagt. Foretaket har også vist til at vannbåren varme uansett ble vurdert til TG 2 med konkrete risikoopplysninger. Det ble dermed anført at avvikene ikke var upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå holdepunkter som tilsa at avvik ved gulv og vannbåren utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fant heller ikke at det forelå mangel i form av brudd på opplysningsplikten etter avhl. § 3-7, ettersom forholdet først ble avdekket da boligen var tømt for møbler og inventar etter salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet svikt i gulvet og feil ved boligens vannbårne varme. Nemnda legger til grunn at kjøpers nemndsansmodning kun gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelspørsmålet, jf. avhl. § 3-2:

Det springende punktet synes dermed å være om de konkret angitte utbedringskostnadene i tilstrekkelig grad overstyrer kjøpers berettigende forventninger til kjøpsavtalen.

Slik vi forstår saken er det underliggende problemet svikt i gulvet, derfor vurderer vi gulvet, montering av kjøkken over parkett og vannbåren varme samlet. På den ene siden ble det gitt opplysninger som kan trekke i retning av at forholdet var upåregnelig for kjøper. Vi viser til at boligen ble markedsført som godt holdt med normalt vedlikehold. Videre ble overflater og kjøkken vurdert til TG 1. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 1 er kjøpers berettigede forventninger høye, jf. forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) § 2-23.

På den andre siden er dette en bolig med opprinnelig byggeår fra 1924. Selv om parkettgulvet åpenbart er skiftet siden byggeåret, ble det ikke gitt noen positive opplysninger om oppgraderinger i senere tid. Når det er sagt må det ellers legges til grunn at undergulv og bærende konstruksjon er fra 1924, se bl.a. FinKN 2018-354, FinKN 2020-821 og FinKN 2022-665. Problemet med knirk og svikt i gulvet synes videre å ha sammenheng med underliggende konstruksjon og ikke med selve parketten eller kjøkkenet som sådan. I skaderapporten har K. Entreprenør beskrevet dette som svikt med en "mulig konstruksjonsfeil".

I tilstandsrapporten ble etasjeskille/gulv mot grunn vurdert til "mørk" TG-2. Når en bygningsdel får "mørk" TG 2 kan det foreligge avvik som krever tiltak på kjøpers hånd og kjøper må derfor moderere sine forventninger, jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-23 tredje ledd. Her skrev også takstmann eksplisitt at boligen hadde betydelige skjevheter hvor utbedring ble anbefalt i sammenheng med fremtidig renovering. Videre fikk oppvarming (vannbåren varme) "mørk" TG 2, og det ble gitt opplysninger om en drypplekkasje. Det betyr at kjøper også her måtte regne med oppgraderinger i nær fremtid. Vi kan heller ikke se at det ble påvist noen feil på vannrørene som ligger under parketten.

Sekretariatet har kommet til at det er en klar årsakssammenheng mellom opplyst risiko og de problemene kjøper nå opplever med gulvet. I den sammenheng kan vi ellers ikke se at det er upåregnelig for kjøper at kjøkken var montert på parketten. Hvorvidt det skal legges parkett under kjøkkenet eller ikke beror på gjeldende monteringsanvisning for den aktuelle parketten – hvor praksis har endret seg med tiden. Hvor dette eventuelt følger av TEK 17 er uklart for sekretariatet. Kjøper kunne uansett ikke ha en berettiget forventning om utførelse iht. dagens byggeskikk.

For ordens skyld bemerker sekretariatet at bestemmelsen i avhl. § 3-2 tredje ledd, som angir at det foreligger en mangel dersom boligen "ikkje er i samsvar med offentlegrettslige krav", neppe har stor selvstendig betydning, selv etter lovendringen. Brudd på offentligrettslige krav utgjør ikke mangler dersom boligen er i avtalt og/eller forventbar stand, jf. avhl. § 3-1 første ledd, jf. avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd og slutter seg også til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering av saken lagt særlig vekt på at leiligheten er oppført i 1924 samt at etasjeskille/gulv mot grunn og oppvarmingen (vannbåren varme) var vurdert til "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget. Det var også opplyst om en drypplekkasje ved den vannbårne varmen, samt at boligen hadde betydelige skjevheter, hvor det ble anbefalt å utbedre disse i forbindelse med en fremtidig renovering. Nemnda kan for øvrig ikke se at det er sannsynliggjort at leiligheten i realiteten var ubeboelig ved kjøpers overtakelse, slik det er anført.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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