

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-727

26.8.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Knirk i parkett – svikt dørterskel – feilkonstruksjon av tak – TG 1 – passivitet? – forsinkelsesrente – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig fra 2005 ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.21. Det fremgikk i salgsprospektet at boligen var "*spektakulær*" og hadde "*gjennomgående høy standard*". I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 1, og det ble opplyst at det stedvis var noen mindre ujevnheter tilknyttet gulvet, men ingen skjevheter av betydning i gulvflater. Etter overtakelsen oppdaget kjøper knirk i parketten på ett av soverommene, at to dørterskler ga etter ved tråkk, og svikt/feilkonstruksjon av taket. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Ifølge foretaket hadde selger kjent til knirk i parkett, men ikke opplevd dette som sjenerende. Selger var ukjent med øvrige forhold. Foretaket avslo kjøpers krav 12.5.22, og kjøper sendte klage til FinKN 9.11.23, ca. 1,5 år senere. Foretaket har avslått kjøpers krav, og i hovedsak anført at kravet var falt bort som en følge av ulovfestet passivitet, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Ved en eventuell utmåling av prisavslag, måtte kjøpers passivitet medføre at det ikke kunne kreves forsinkelsesrente. Nemndas flertall kom til at feil ved parkettgulvet utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 113 250, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av knirk i parkett, svikt ved dørterskel og svikt/feilkonstruksjon ved tak, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 2005.

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

Lekker enebolig over to plan med gjennomgående høy standard.

(...)

(...) en spektakulær enebolig

I tilstandsrapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Boligen fremstår velholdt og i god stand. Det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.2.21, og etter det opplyste overtatt av kjøper den 30.4.21.

Kjøper har etter overtakelsen påberopt seg flere avvik ved boligen. I reklamasjon datert 9.6.21 reklamerte kjøper bl.a. over følgende:

- kraftig knirkelyd i soveromsgulv i 3.etasje

- dørterskler til soverom i 2. etasje og kontor i 2. etasje mangler understøtte og gir etter ved belastning
- utforming av vannbord og takrenner er slik at vann ledes ned på terrassen i stedet for ned i takrenne, og ellers forbi takrenner og ned på grunn

Kjøper fremsatte krav om prisavslag mot foretaket den 5.5.22. Foretaket avslo kravet i brev av 12.5.22. Kjøper klaget deretter saken inn for Finansklagenemnda den 9.11.23.

I det følgende vil faktum tilknyttet de påberopte manglene behandles hver for seg.

1. Knirk i parkett.

I salgsprospektet fremgikk følgende:

Nytt enstavs parkettgulv med varmemefolie i stue/kjøkken/gang 2. etg. (2019).

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk den samme informasjonen som i salgsprospektet. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

I tilstandsrapporten ble etasjeskiller gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Etasjeskiller av tre, i 1. etasje av betong(overflate med parkett/laminat/tregulv). Det er stedvis noen mindre ujevnheter, men ingen skjevheter av betydning i gulvflater. Tg 1

Kjøper har forklart at et område av parkettgulvet i det ene soverommet knirket når man gikk på gulvet.

Kjøper har fremlagt skaderapport av 26.1.22 fra A. Takst, hvor det bl.a. fremgikk følgende om knirk i parkett i soverom:

Beskrivelse:- Ved gange oppstår det knirk i ett lokalt område i soverom.

Årsak:- Årsak til at det oppstår knirk skyldes trolig en- eller flere lokale svanker i underlaget. Svankene medfører at parkett presses ned ved tråkk, og at det oppstår knirkelyder i overgangene mellom parkettbordene.

Konsekvens:- Sjenerende, medfører ingen bygningsmessige skader.

Opplyst fra eiers side:- Det registreres ikke opplysninger i dokumentasjoner fra selger som opplyser om forholdet..

Utbedringsforslag:- Demontere gulv- og dør lister. Parkett er fra 2005, det er uvisst om parkett kan de- og monteres. Anbefaler derfor at parkett rives/fjernes, og at underlag rettes før ny parkett monteres. Gulv- og karm lister monteres.

Gjenbruk av parkett bør vurderes i forbindelse med rivning.

(...)

Demontere gulv- og dør lister. Parkett rives/fjernes, og underlaget rettes før ny parkett monteres. Gulv og karm lister monteres. Totalt 1 mann * 15 timer. Materiell 600,- * 12 m² + rigg/drift

Utbedringskostnader ble i skaderapporten oppgitt til kr 25 000 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt tilbud for utbedring datert 9.3.21 fra B. på kr 33 750 inkl. mva. for utbedring av "2 stk innerdører må demonteres pga feil i terskelen og monteres igjen på plass + listing" og "Knirking i soveromsgulv helt utenfor standard. Parkett må demonteres, knirk elimineres og legge parkett og gulvlister på plass".

Ifølge foretaket har selger forklart følgende om forholdet:

Knirkelyden i gulvet på soverommet i 2. etg. burde være godt kjent for kjøper. Både under visningen, under gjennomgang nr. 2 med vennepar samt under overtakelsen var kjøper inne på soverommet og hørte at gulvet knirket når man gikk på det. Ifølge kjøpers takstmann merkes knirk i parkett ved dagligdagse gjøremål. Grunnen til knirken er sannsynligvis at ved byggingen av boligen (2004/2005) ble gulvspanplatene spikret,

mens man i dag som oftest foretrekker at platene skrus med skruer

Foretaket har i klagesvaret vist til følgende:

Selger har siden 2019 hatt knirking i gulvet uten at dette har opplevdes som sjenerende.

2. Svikt ved dørterskel

Det ble opplyst ved salget at parkett i gangen var fra 2019.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende.

Boligens etasjeskiller ble gitt TG 1. Den samme tilstandsgraden fikk boligens dører, og det fremgikk følgende om dørene i tilstandsrapporten:

Vinduer og dører er fra byggeår. Disse er funnet i god funksjonsmessig stand. Tg 1

Normal levetid på dører er 20-40 år

(...)

Innerdører er i orden. Tg 1

Kjøper har forklart at to dørterskler fra gangen inn til to rom i 2. etasje sviktet ved tråkk.

I skaderapport av 26.1.22 fra A. Takst fremgikk følgende om svikt i dørterskel:

Beskrivelse:- Ved tråkk på flate terskel i dører mellom gang og 2 stk. Soverom registreres det at terskel gir etter- gynger.

Årsak:- Årsak til at terskler gynger skyldes at de ikke er fullt understøttet. Terskler av type flate. Terskler hviler på parkett i soverommene, men mangler understøtte ytterst mot gang. Mest sannsynlig har terskler opprinnelig ligget stødig på parkett i gang. Men ifm. Med utskiftning av parkett i gang har understøtte blitt fjernet, og ikke erstattet. Parkett ble skiftet i 2019.

Konsekvens:- Først og fremst sjenerende. Terskel kan dog ta skade av bevegelsene over tid.

Opplyst fra eiers side:- Det registreres ikke opplysninger i dokumentasjoner fra selger som opplyser om forholdet.

Utbedringsforslag:- Demontere lister og dørkarm, etablere understøtte før montering av dørkarmer og lister.

(...)

Demontere lister og dørkarm, etablere understøtte før montering av dørkarmer og lister- 2 stk. dører.

Totalt 1 mann * 4 timer. Forbruksmaterieell 250,- + rigg/drift

Utbedringskostnader ble i skaderapporten oppgitt til kr 3 750 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt tilbud for utbedring datert 9.3.21 fra B. på kr 33 750 inkl. mva. for utbedring av "2 stk innerdører må demonteres pga feil i terskelen og monteres igjen på plass + listing" og "Knirking i soveromsgulv helt utenfor standard. Parkett må demonteres, knirk elimineres og legges parkett og gulvlist på plass."

Ifølge foretaket har selger forklart følgende om forholdet:

Dette var ukjent for oss. Da vi ikke pleier å trække på dørterskelen har det heller ikke vært noe problem.

Hadde vi visst om dette så hadde det selvfølgelig vært enkelt å ordne, enten ved å gjøre det selv (ca. en times arbeid) eller bedt firmaet som la ny parkett komme for å ordne det.

3. Svikt og feilkonstruksjon av tak

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag.

I tilstandsrapporten ble renner, nedløp og beslag gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Alu.renner er intakte. Tg 1

Normal levetid på renner er 25-35 år.

Boligens taktekking, veggkonstruksjon og utvendig fasader ble gitt TG 1. Det fremgikk av tilstandsrapporten at tekkingen var dekket med rim/frost på befaringen og at tekkingen var besiktiget fra bakken.

Etter overtakelsen avdekket kjøper feil ved tak. I skaderapport av 26.1.22 ble det påpekt at vann dryppet ned på utsiden av takrenne, at vann sprutet ut over skottrenner, og fuktskader i gavlkasse. Det ble videre bemerket bl.a. svakt fall på tak, høy avstand mellom tak- og skottrenne, som medførte feil ved bortledning av regnvann. Utbedringskostnader ble i skaderapporten oppgitt til kr 52 500 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en video av takvann på terrassen.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende om forholdet:

Dette er ukjent for oss og vi forstår ikke hva som menes her. Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige endringer på boligen siden byggeåret og vi er ikke kjent med at det her har vært noen problemer i løpet av boligens 16 årige historie.

Kjøper har anført at kravet ikke var bortfalt grunnet passivitet. Det ble videre vist til at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger hadde innrømmet å ha kjent til knirkelyd i parketten. Det ble videre bl.a. vist til at selger ikke hadde noen rimelig grunn til å være uvitende om svikt i dørterskel, og at det var overveiende sannsynlig at selger hadde kjennskap til feil ved taket. Det ble også vist til at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten måtte ha kjent til forholdene.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 113 250, samt forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket har prinsipalt anført at kjøpers eventuelle krav var tapt som følge av passivitet, jf. bl.a. FinKN 2018-900. Subsidiært ble det anført at de påberopte forholdene ikke kunne gjøres gjeldende som mangler etter avhendingslova. Foretaket har i hovedsak vist til avhl. § 3-10 om kjøpers plikt til å undersøke eiendommen. Foretaket har videre vist til at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-7 andre punktum ikke var oppfylt ettersom utbedringskostnadene var lave sett opp mot kjøpesummen. Foretaket har også vist til at det ved en eventuell utmåling måtte gjøres et standardhevingsfradrag. Foretaket har videre vist til forsinkelsesrenteloven § 2 andre ledd, og til tiden kjøper brukte på å oversende spesifisert reklamasjon, og til tiden som gikk fra avslag til klage ble sendt Finansklagenemnda.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at kjøpers krav ikke var tapt på grunn av passivitet, jf. HR-2018-383-A og FinKN 2021-66. Sekretariatet kom videre til at det forelå opplysningssvikt når det gjaldt knirk i parkett og svikt ved dørterskler, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger om svikt/feilkonstruksjon av tak. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 andre ledd på kr 25 000, etter et mindre standardhevingsfradrag, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets mangelsvurdering, samt utmålingen av et prisavslag på kr 25 000. Som sekretariatet kan heller ikke nemnda se at det foreligger mangel

grunnet svikt/feilkonstruksjon av tak.

Det springende punktet for nemnda er imidlertid om kjøpers krav i sin helhet må anses bortfalt grunnet passivitet. Verken i selve klagen eller påfølgende brev til nemnda er det redegjort for hvorfor det gikk ett år og seks måneder mellom foretakets avslag og innsendelse av klagen.

Flertallet – Jakobsen og Iversen – bemerk:

Flertallet er ikke uenig i at det skal mye til før den ulovfestede passivitetslæren kommer til anvendelse ved siden av de alminnelige reklamasjons- og foreldelsesreglene, men kjøpers slingringsmonn – som kjøpers advokat viser til – kan neppe sies å være spesielt stort i en sak som dette. Saken er oversiktlig, med avgrensede rettslige spørsmål og moderate utbedringskostnader. Kjøper – forbruker – har dessuten vært representert ved advokat. Langvarig og innarbeidet nemndspraksis tilsier dog at det skal svært mye til å konstatere passivitet før den aktuelle tidsperioden har oversteget to år. Under adskillig tvil har flertallet derfor landet på at kjøpers krav er i behold.

Flertallet tiltrer derfor utmålingen av kr 25 000 i prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også. Flertallet har merket seg foretakets anførsel om forsinkelsesrenteloven § 2 andre ledd (kreditormora), men finner det ikke naturlig å anvende bestemmelsen så lenge det er konkludert med at det ikke foreligger passivitet fra kjøpers (kreditors) side.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet finner at kjøpers krav i dette tilfellet er tapt som følge av passivitet.

Et tidsforløp på 18 måneder er allerede i utgangspunktet langt, men ikke i seg selv avgjørende for mindretallets syn. Styrende for mindretallet er særlig de lojalitetshensyn som tilligger ethvert kontraktsforhold, herunder også håndtering av pretendert mislighold i kontraktsforholdet. Slik mindretallet forstår det ble kommunikasjonen mellom partene avsluttet med et rent avslag fra foretakets side, og dersom kjøper helt eller delvis er uenig i dette – særlig når bistått profesjonelt av advokat – bør uenigheten i lojalitetens navn på et eller annet vis komme til uttrykk innen rimelig tid. I dette tilfellet, særlig også da den lange tidsbruken framstår totalt uforklart, må foretaket kunne sies å ha hatt en klar og legitim oppfatning om at kjøpers krav er frafalt/foretakets avslag er akseptert.

Avslutningsvis bemerk mindretallet at partskonstellasjonen foretak/kjøper – til forskjell fra selger/kjøper – i seg selv ikke kan ses å skulle tillegges særlig vekt. Et foretak innretter seg nødvendigvis de facto ikke på samme måte som en privat boligselger, men den prinsipielle rettslige vurdering bør være den samme jf. eksempelvis Rt. 2002 s. 1425.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).