

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-729

26.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – feil ved maling av garasje – opplyst ufaglært – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1994 ble solgt for kr 2,51 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.6.22. Ved salget ble det opplyst om en enkel uisolert garasje fra byggeåret. Det ble påpekt at garasjen har sig og betydelig retningsavvik på gulv og yttervegg (TG 3), manglende vindtetting av vegger, synlige utettheter i kledning, samt skjev og slitt garasjedør (TG 2). Takstmann opplyste også at garasjen var bygget større enn hva som fremgikk av godkjente tegninger. Selger opplyste i egenerklæringen at bl.a. garasjen var malt ved egeninnsats. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det boblet og sprakk i malingen. Kjøper anførte at det foreligger en mangel, og viste til at forholdet skyldtes dårlig utført arbeid. Foretaket har bestridt kravet, og har anført at kjøper aksepterte risikoen for feil ved arbeid som var utført med egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 24 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en tomannsbolig i Agder, oppført i 1994.

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

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten. Oppsummering av avvik som defineres som TG2 vises på side 6 og 7 i rapporten. Det er ingen forhold som vurderes som TG3 for boligen, men se side som vurderer avvik på garasje.

Det ble opplyst at garasjen er fra byggeåret 1994.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om garasjen:

Forenklet vurdering av tilleggsbygg/garasje.

Garasjen fremstår som en typisk enkel uisolert garasje standard og er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for å være enkel uisolert garasje og fremstår hovedsakelig i påregnelig stand alder tatt i betraktning. Det ble imidlertid oppdaget enkelte større tilstandssvekkelser ved garasjen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder.

Registrerte avvik:

TG3:

- Garasjen har sig. Det ble registrert et betydelig retningsavvik på gulv.

- Det ble registrert tilsvarende skjevheter på yttervegg. Indikasjon på at garasjen siger.
- Trapp har ikke rekkverk og utsparing i topp av trapp er ikke sikret med rekkverk.

TG2:

- Yttervegger er ikke vindtette. Kledning har synlige utettheter og gjennomlys fra innsiden.
- Garasjeport står skjevt mot foring.
- Garasjedør har noe slitasje og justeringsbehov da den slår i karm.

Lovlighet:

- Garasjen er bygd større enn hva som fremkommer av godkjente tegninger. Se punkt kommentar areal for garasjen.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2019, og at de hadde bodd der i tre år. På spørsmål om selger kjente til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, var det krysset av "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad". Selger oppga:

Maling av fasade, garasje og beiset terrasse.

Boligen ble solgt for kr 2,51 mill. ved kjøpekontrakt signert 20.6.22, og overtatt av kjøper den 31.8.22.

Kjøper reklamerte til foretaket den 27.4.23 etter å ha oppdaget at maling på garasjen boblet, sprakk opp og flasket av. Kjøper tok kontakt med maler O., for å vurdere tilstanden på garasjen 20.7.23. I SMS fra maleren fremgikk det at forholdet skyldes "elendig utført jobb", og kostnader til utbedring ble anslått til kr 24 000.

Kjøper har forklart at da hun var på visning ble det opplyst at huset var malt i 2022, og at garasjen var malt året før. Foretaket har gjengitt at selger opplyste å ha malt garasjen sommeren 2022. Foretaket har forklart at selger ikke hadde kjennskap til bobler eller sprekker i malingen.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger et avvik ved garasjen ved at malingen boblet og sprakk opp. Skadene var ikke synlige på visning, og heller ikke før overtakelsen. Kjøper har påpekt at malermester har vurdert at skaden ikke hadde noe med malingen å gjøre, men dårlig arbeid. Kjøper viste til FinKN 2019-292.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 24 000.

Forsikringsforetaket har bestridt kjøpers krav, og vist til at det ikke foreligger noen mangel etter avhendingslova. Foretaket har anført at kjøper har akseptert risikoen ved arbeid som var utført ved egeninnsats. Foretaket har påpekt at selger ikke hadde hatt kjennskap til noen feil, og at foretaket ikke kunne se at det var dokumentert at selger skulle hatt kjennskap til dette.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen:

Det er opplyst i tilstandsrapporten at boligen fremstår å være oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standarden for byggeperioden fremstår i god teknisk stand. Det er presisert i salgsoppgaven at garasjen er fra 1994, og at det oppdaget enkelte større tilstandssvekkelser ved garasjen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder. Det opplyses blant annet i tilstandsrapporten at garasjen fremstår som en typisk enkel

uisolert garasje. Det ble avdekket større avvik utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, og deler av garasjen har fått TG2 og TG3. Det fremgår av tilstandsrapporten at kledningen har synlige utettheter.

Det er også i egenerklæringsskjemaet opplyst om at det er utført arbeid på garasjen av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det opplyses om maling av fasade, garasje og beiset terrasse. Opplysninger om ufaglært arbeid innebærer en ikke ubetydelig risiko for feil og ufagmessige løsninger, jf. bl.a. FinKN 2019-453, FinKN 2020-643, FinKN 2022-652, FinKN 2022-752 og FinKN 2023-171. Etter sekretariatets syn vil det være påregnelig med feil når det er tatt ufagmessige løsninger.

Nemnda slutter seg til dette. Det kan ikke ses å foreligge klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7, ei heller at avviket kan sies å representere et forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Nemnda har merket seg kjøpers argumenter i brev av 9.6.24, men finner ikke at dette endrer nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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