

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-948

22.10.2024

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

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

Ny avhendingslov – skjev ytterdør – TG 2 – bolig totaloppusset i 2019/20 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En leilighet fra 1903 ble solgt for kr 9,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.23. Boligen ble beskrevet som "*særegen og flott*", med "*eksklusive oppgraderinger*", og det ble opplyst at den var totaloppusset i 2019/20. I tilstandsrapporten var punktet "*Vinduer og dører*" gitt TG 2, men kun vinduene var omtalt. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at ytterdøren var skjev, og at det var en glippe på 2-3 cm i overkant av døren, som medførte trekk i boligen. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til forholdet, og at døren hadde en direkte funksjonsfeil. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at skjevheten var synlig på visning, og at det uansett var tale om en gammel dør. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 120 839 og kr 170 000.

Saksfremstilling

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

Boligen er en 4-roms leilighet oppført i 1903.

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

Særegen og flott 4-roms - Eksklusive oppgraderinger - Balkong - Peis

(...) Totaloppusset i 2019/20

(...)

Entré:

Innbydende inngangsparti med god oppbevaringsplass i plassbygd skap. Direkteadkomst til dagligstue, spisestue og soverom.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Vinduer og dører – TG 2

Beskrivelse: Vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer er fra 1983 iht. datostempling

(...)

Oppsummering av vinduer og dører:

Vinduer med høy alder har trolig svekket isoleringsevne. Det anbefales derfor å vurdere å bytte vinduer i tiden som kommer.

Boligen ble solgt for kr 9,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.10.23, og overtatt av kjøper den 24.11.23.

Kjøper oppdaget raskt etter overtakelsen at leilighetens ytterdør var helt skjev i overkant. Kjøper merket dette særlig når det ble kaldt og kald luft strømmet inn fra en 2-3 cm glippe i overkant av døren. Ved nærmere ettersyn fant kjøper ut at det var en lås i overkant av døren som ikke lot seg låse på grunn av denne skjevheten. Det var ikke opplyst om denne skaden/funksjonsfeilen.

Kjøper innhentet en uttalelse fra møbelsnekker H., som oppga følgende:

Som jeg ser døren, vil det ikke være mulig at rette døren med et akseptabelt resultat. Man vil evt. kunne sette inn jern eller tre, men tror ikke dette vil holde i lengden. Så jeg vil anbefale en ny dør, dette vil sikkert også bli rimeligere.

Kjøper har innhentet to pristilbud for å bytte ytterdør, på hhv. kr 120 839 og kr 170 000 (uten montering).

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har fått opplyst fra selger at døren har vært slik siden de kjøpte boligen i 2009. Ytterdøren har dermed vært slik i alle årene selger har bodd i leiligheten. På bakgrunn av dørens svært høye alder og at gamle bygårder ofte har stedvise skjevheter, har dette ikke vært ansett for å være hverken unormalt eller et problem.

Kjøper har anført at ytterdøren utgjorde en mangel ved at den var skjev og hadde en direkte funksjonsfeil. Kjøper har særlig vist til at selger hadde kjent til dørens skjevhet som hadde medført funksjonsfeil, og at dette var usynlig for potensielle kjøpere under visningen. Dette fordi ytterdøren sto åpen under visningen.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel, da ytterdøren var synlig ved besiktelse av boligen, og at det hadde vært enkelt for kjøper å oppdage skjevheten på døren under visningen, jf. avhl. § 3-10. Boligen samsvarer med det kjøper berettiget kunne forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at skjevheten var synlig og at det ble gitt tilstrekkelig med risikoopplysninger.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til at forholdet var upåregnelig særlig i lys av at boligen ble beskrevet som totaloppusset ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at den skjeve døren utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, og bl.a. vist til at avviket må anses upåregnelig i lys av de positive opplysningene som ble gitt ved salget.

Nemnda har for sin del funnet vurderingen mer tvilsom. Det er tale om en original dør fra 1903, uten direkte funksjonsfeil. Det er ikke uvanlig med stedvise skjevheter i slike eldre bygårder. Ettersom leiligheten ligger i fjerde etasje, må det antas at kulde og trekk fra glippen øverst på døren – opplyst å være ca. 2-3 cm – er relativt begrenset. Nemnda ser videre ikke bort fra at det i alminnelighet vil kunne være ønskelig for mange kjøpere å beholde en slik original bestanddel ved en leilighet.

Nemnda er enig i at boligen ble markedsført som totaloppusset i 2019/2020 og som "særegen og flott", men samtidig har både vinduer og dører fått TG 2 i tilstandsrapporten. Selv om dørene ikke eksplisitt kommenteres under dette punktet, inngår opplysningen i totalvurderingen som må

foretas etter avhl. § 3-2 første ledd. Selger selv har opplyst at skjevhetene har vært der fra de selv kjøpte boligen i 2009 og ikke blitt betraktet som noe unormalt eller utgjort et problem.

Som sagt har nemnda funnet vurderingen tvilsom, men samlet sett har nemnda kommet til at avviket ikke kan anses å utgjøre en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).