

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-96

7.2.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fliser på murt peisvegg falt ned – opplyst om ufaglært arbeid "*rådført av fagpersonell*" – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3,96 mill., og overtatt av kjøper 26.5.21. I salgsdokumentasjonen var boligen opplyst "*vesentlig oppgradert*" i 2019/2021. I egenerklæringen fremgikk det at: "*All rehabilitering er utført med egen innsats og rådført av fagpersonell, innen de forskjellige sjangerne*". Kjøper reklamerte over at om lag halvparten av natursteinflisene på veggen rundt peisen løsnet og falt ned, noe som medførte flere større merker/hull i gulvet. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra hva de kunne forvente ut fra opplysningsbildet ved salget. Foretaket avslo kravet, og anførte i hovedsak at kjøper var kjent med at selger hadde oppgradert boligen ved egeninnsats, og at årsaken til at flisene falt ned ikke var dokumentert. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 126 500, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av at fliser falt ned fra murt peisevegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en rekkehusleilighet i Rogaland, oppført i 1977.

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

Rålekker og modernisert del av tomannsbolig – Vesentlig oppgradert i 2019/2021.

(...)

Kort om eiendommen

(...) en moderne og flott familiebolig (...) og høy standard. Boligen har blitt vesentlig oppgradert i perioden 2019-2021. (...)

- Innvendig er boligen vesentlig oppgradert de siste årene og er generelt i høy stand.

(...)

Standard

(...)

2. etasje består av kjøkken, spisestue og stue fordelt over to plan. (...) Boligen har blitt vesentlig oppgradert, med flere kjekke detaljer.

Innhold

(...)

1. etasje: Entré/gang, bad og 2 soverom.

2. etasje: Kjøkken, spisestue og stue.

(...)

Oppvarming

Varmepumpe, vedovn og elektrisk.

(...)

Diverse

- Det fleste overflater som gulv, vegg og himling er oppgradert i 2019/2020 ifølge eier.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Konklusjon tilstand

Bygningen er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon. (...)

Bolig innvendig er vesentlig oppgradert det siste årene og er generelt i god stand.

Overflater på innvendige gulv - 2. etasje

Tilstandsvurdering: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018. På spørsmål om kjennskap til om *"ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)"*, svarte selger *"Ja"*:

All rehabilitering er utført med egen innsats og rådført av fagpersonell, innen de forskjellige sjangerne.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,96 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.5.21, og overtatt av kjøper den 26.5.21.

Kjøper har opplyst at om lag halvparten av natursteinflisene på veggen rundt peisen løsnet i desember 2022 og falt ned på gulvet, og at dette medførte flere større merker/hull i gulvet. Som dokumentasjon har kjøper fremlagt bilder av skadene.

Kjøper reklamerte på forholdet overfor foretaket den 29.1.23.

Kjøper kontaktet entreprenør K., som i rapport av 10.3.23 estimerte utbedringskostnadene til kr 126 500. Prisen inkluderte bl.a. å skifte hele gulvet, da det ikke lot seg gjøre å utbedre skadene på gulvet på en forsvarlig måte, samt utbedring av den delen av murveggen som var skadet.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen etter avhl. § 3-9 andre punktum, da kjøper ikke kunne forvente at fliser på en vegg ville falle ned. Kjøper har særlig vist til at boligen var opplyst vesentlig oppgradert i perioden 2019-2021, og at dette, sammenholdt med den øvrige positive markedsføringen av boligen, tilsa at kjøper burde kunne forvente at flisveggen rundt ildstedet ikke falt sammen og skapte følgeskader kun få år senere. Opplysningen om at egeninnsats var utført etter rådføring med fagpersonell, ga en forventning om at arbeidets utførelse var i tråd med fagkyndige teknikker.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 126 500, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Hverken det kvantitative eller kvalitative vesentlighetskravet var oppfylt. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper ble opplyst om at selger hadde oppgradert boligen ved egeninnsats, og at dette var et klart varsel om at arbeidene ikke var fagmessig utført, til tross for at boligen ble modernisert i 2019-2021. Årsaken til at flisene har løsnet fra veggen var heller ikke dokumentert.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet at flere natursteinsfliser på en peisvegg falt ned. Deler av gulvet i stuen ble som en følge av dette skadet.

Kjøper har anført at de nødvendige utbedringskostnadene beløper seg til kr 126 500, som utgjør 3,19 % av kjøpesummen. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til om alle kostnadene er relevante, men bemerker at kostnadene uansett er i det nedre sjikt for hva som kvantitativt sett er ansett å være en vesentlig mangel.

Det skal imidlertid foretas en skjønnsmessig helhetsvurdering av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I denne vurderingen skal det også ses hen til hvor påregnelig skadeforløpet og -omfanget objektivt sett fremsto ved kjøpet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Den aktuelle boligen ble oppført i 1977, og var dermed 44 år gammel ved salget, men ble markedsført som "Rålekker og modernisert del av tomannsbolig – Vesentlig oppgradert i 2019/2021", "generelt høy standard", "Boligen har blitt vesentlig oppgradert, med flere kjekke detaljer." I tilstandsrapporten ble det bl.a. konkludert med at "Bolig innvendig er vesentlig oppgradert det siste årene og er generelt i god stand." I utgangspunktet kunne kjøper følgelig ha høye forventninger til boligen.

I egenerklæringen ble det imidlertid opplyst at "All rehabilitering er utført med egen innsats og rådført av fagpersonell, innen de forskjellige sjangerne." Det er uklart for sekretariatet hvilken formell kompetanse eller kvalifikasjoner selger hadde. I mangel av holdepunkter for noe annet, og med støtte i at selger hadde "rådført seg med fagpersonell innen de forskjellige sjangrene", er det etter vårt syn sannsynlig at selger ikke hadde noen formell kompetanse.

Det er i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper, i de tilfeller hvor det er opplyst om arbeider utført av ufaglærte eller ved egeninnsats, må anses å ha akseptert risikoen for feil og ufagmessige løsninger, jf. FinKN 2021-951 med videre henvisninger. (...)

Sekretariatet finner likevel grunn til å bemerke at en opplysning om egeninnsats ikke kan leses isolert som en generell risikoplassering for enhver feil. Det avgjørende er om det samlede informasjonsbildet kjøper hadde, var slik at han hadde grunn til å regne med at boligen var brukbar, uten omfattende påkostninger allerede fra starten, jf. LE-2013-145909.

I nærværende sak ble det i salgsprospektet opplyst at "De fleste overflater som gulv, vegg og himlinger er oppgradert i 2019/2020 ifølge eier". I tilstandsrapporten ble overflater på innvendige gulv i 2. etasje ikke gitt noen tilstandsgrad, men det ble bemerket "Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer." Overflater på innvendige vegger i 2. etasje ble ikke vurdert. Ut fra bildene kjøper har fremlagt av skaden, antar sekretariatet at peisen/peisveggen er i stuen, som etter det opplyst er i 2. etasje. Sammenholdt med egenerklæringens opplysning om at all rehabilitering var utført ved egeninnsats, var det grunn til å forvente at de fleste overflater var utført av selger ved egeninnsats.

Ti måneder etter overtakelsen løsnet ifølge kjøper omtrent halvparten av natursteinflisene på veggen rundt peisen og falt ned på gulvet, hvor det ble merker og hull. Som dokumentasjon har kjøper fremlagt bilder som de selv har tatt av vegg og gulv. Rapporten fra entreprenør K. inneholder ingen vurdering av forholdet, kun et estimat på kostnad til utbedring av gulv og vegger. I mangel av andre holdepunkter, har sekretariatet ikke funnet det dokumentert eller på annen måte sannsynliggjort hva som er årsaken til at flisene løsnet fra veggen.

Ettersom det ved salget ble opplyst at de fleste overflater, bl.a. vegger, ble oppgradert i 2019/2020, uten en nærmere spesifisering av hvilke vegger dette gjaldt konkret, og at all rehabilitering ble utført ved egeninnsats, var det dermed en risiko for at også flisene på peisveggen var utført av selger ved egeninnsats.

Dette er for øvrig heller ikke bestridt av selger. At flisene på peisveggen løsnet, falt ned og skadet gulvet, kan etter vårt syn dessuten fremstå som et resultat av at arbeidet ble utført av noen uten fagkompetanse, også tatt i betraktning at rehabiliteringsarbeidene skal ha blitt utført etter rådføring med fagpersonell. Dette tilsier at forholdene er innenfor den risiko kjøper må sies å ha akseptert.

Sekretariatet har etter en samlet vurdering ikke funnet det sannsynliggjort at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda vil bemerke at det var gitt flere positive opplysninger om boligen både i salgsprospektet og i tilstandsrapporten, blant annet om at boligen var vesentlig oppgradert i 2019-2021. I egenerklæringsskjemaet var det imidlertid opplyst at *"all rehabilitering er utført med egeninnsats og rådført av fagpersonell, innen de forskjellige sjangerne"*. Ut fra det totale opplysningsbildet måtte kjøper følgelig regne med at det alt vesentligste av rehabiliteringsarbeidene var utført av ufaglærte, noe som medfører en risiko for feil og ufagmessige løsninger.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt for at vesentlighetskravet skal være oppfylt"*. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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