

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-998

5.11.2024

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

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

Ny avhendingslov – nyere enebolig – sprekker i vegger og defekt komfyrvakt – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 4-12.

En enebolig oppført i 2018 ble solgt for kr 5,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.23. Ved salget ble det opplyst at boligen fremsto med svært lite bruksslitasje, og at stort sett alle innvendige vegger var blitt overflatebehandlet etter 2021 (TG 1). Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til bl.a. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over sprekker i veggene i stue og soverom, samt at komfyrvakten ikke virket. Ifølge megler, hadde sprekken vært synlige på visning, men dette har kjøper bestridt. Fagkyndig påpekte at sprekken skyldtes manglende skjøtestrimmel eller hjørneprofil, men at det også kunne oppstå sprekker ved endring i luftfuktighet. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdene utgjorde en mangel, og at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at sprekken hadde vært synlige og at kjøper burde kjenne til disse på avtaletidspunktet. Foretaket har anført at boligen var i samsvar med det avtalte, og at selger ikke hadde holdt tilbake opplysninger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for utbedringskostnader.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig oppført i 2018.

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

Fremstår med svært lite bruksslitasje.

Stort sett alle innvendige vegger har blitt overflatebehandlet etter 2021.

Nyere enebolig med lite bruksslitasje

(...)

Hvitevarer

(...) Disse leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende om innvendige overflater (TG 1):

(...) På veggene og i himlingene er det malte slette overflater. (...) Vegger og himlinger har blitt overflatebehandlet siden overtakelsen i 2021. De innvendige overflatene har normal slitasje med hensyn til alder.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2021. Selger svarte "nei" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til om det "er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende".

Kjøper har opplyst at de var på visning to ganger, i juli og august 2023, og at de spurte selger om det var noen feil i huset, men at selger hadde svart nei til dette.

Boligen ble solgt for kr 5,12 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.9.23, og overtatt av kjøper den 20.12.23.

Kjøper har forklart at "huset ble skadet og var forskjellige på visning og levering". Ifølge kjøper flyttet de inn etter nyttår 2024, og oppdaget da sprekker i hjørne på vegger i stue og på alle tre soverom. Kjøper hadde ikke sett noen sprekker på visning, og opplyste at de hadde kontaktet megler, som hadde uttalt at sprekkenes var synlige på visningen. Sprekkene var ifølge kjøper ikke pene, og han opplyste at det føltes kaldt og kunne høres lyder når det blåste ute.

Kjøper har i tillegg opplyst at komfyren ikke virket da de etter innflytting skulle lage mat. Kjøper hadde kontaktet en elektriker, og det hadde vist seg at komfyrvakten var defekt og måtte byttes.

Kjøper reklamerte overfor foretaket den 10.1.24.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann P. datert 24.1.24:

1) Sprekkdannelser i hjørner med gips

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Det er ved inspeksjon i bolig befart sprekkdannelser i hjørner av vegger. Der plateprosjektert benyttet er gips. Disse sprekkdannelsene er påvist i stue i 1. etasje, og på 3 soverom i 2. etasje, med totalt 4 lignende skader. Skadene er i noe forskjellig grad men tydelig på alle 4 steder, der enkelte sprekker gir visuelt innsyn til stenderverket bak platene. Felles for skadede hjørner er mot yttervegger. Altså vegger innvendig i bolig, viser ikke tegn på lignende skader. Ved inspeksjon på de stedene der det er tydeligst skade, påvises det ingen skjøtestrimmel eller hjørneprofil. Dette anses til å være årsak til at det har blitt sprekkdannelser. Erfaringsmessig vil det kunne oppstå sprekkdannelser og lignende skader det 1. året etter oppføring av bolig. Men overflater kan også være utsatt for endringer og skader i overflater ved endring i luftfuktighet.

(...)

[Bilde] Bildet viser sprekkdannelse i overgang mellom gips og gips i hjørne mot yttervegg.

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Det vurderes til at det må skjæres av gips til nærmeste stender/spikerslag, og monteres på nytt. Denne gangen med hjørnebeslag som forsterker hjørnet og minsker sjans for sprekkdannelser i fremtiden, og også sparkler på en hensiktsmessig måte med skjøtestrimmel etter anvisning fra Sinteff byggforsk 543.04. I tillegg til dette anbefales det maling av gips, 2 strøk, fra hjørne til hjørne der skadene har oppstått, slik at man minsker sjans for fargeforskjeller ved utbedringen. Det utarbeides kalkyle via H. kalkulasjonsnøkkel, og erfaringstall.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 9 884,- eks. mva. [kr 12 355 inkl. mva.]

2) Defekt komfyrvakt

BESKRIVELSE AV SKADE/MELDING

Det er etter opplysning fra eier utfordringer med komfyrvakt tilknyttet kjøkken og kokeplate. Dette er kun elektriker som kan påvise eventuell skade eller defekt. Eier opplyser å ha hatt en elektriker til å se på dette, og henvises til at selve komfyrvakten treng og skiftes, men selve sensoren fungerer slik den skal.

(...)

VURDERING AV SKADE/MANGEL:

Det er innhentet pris på skift av type komfyrvakt som i boligen. Det er ikke kunnet gi en vurdering av skade på komfyrvakt, da det ikke er undertegnede kompetanseområde, men henvises til en elektroaglig

kompetanse. Pris er hentet via tilbud på dette fra el-firma S.

Pris ut i fra ovenstående vurdering: 4 900,- [kr 6 125 inkl. mva.]

TOTALTSOM: 14 784,- Eks. mva. [kr 18 480 inkl. mva.]

Bilder av skader

(...)

[Bilde] Sprekkdannelse i hjørner. Kan tydelig ses at det ikke er benyttet skjøtestrimmel ved sparkling i hjørne.

[Bilde] Det er benyttet en fuge i hjørnene. Denne har da sprukket opp, tydelig i de aktuelle hjørnene. Og da i hele etasjehøyden.

[Bilde] Bildet her viser en overgang i hjørne, den man tydelig ser en tykk benyttelse av fugemasse.

Vedlagt rapporten lå kalkyle fra H. for gipsplater på kr 9 884,37, samt pristilbud på komfyrvakt fra el-firma S. på totalt kr 6 125 inkl. mva. Kjøper betalte kr 5 750 for rapporten.

Foretaket fremsatte 28.2.24 tilbud om et fullt og endelig oppgjør med en utbetaling på kr 5 000. Kjøper avslo tilbudet.

Kjøper har opplyst å ha bevis for at boligen ikke hadde sprekker på visningen, og har bestridt at komfyrvakten fungerte ved overtakelsen.

I e-post av 11.6.24 opplyste kjøper å ha hatt en snekker på befaring, som hadde estimert at arbeidet ville koste kr 35 000 inkl. mva., og at han ville ta kr 8 000 for å skrive en rapport. Kjøper hadde derfor valgt å ikke få utferdiget en rapport.

Ifølge foretaket har selger opplyst at sprekkeene var synlige både på visning og overtakelsen, samt at komfyren fungerte som normalt ved salget.

Kjøper har anført at boligen var mangelfull. Kjøper har anført at selger kjente eller måtte kjenne til sprekkeene, og at selger har skjult skadene. Kjøper har opplyst at det oppsto sprekker i boligen etter visning. Kjøkkenet manglet komfyrvakt.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket om å få dekket nødvendige utbedringskostnader. Kjøper mente at foretaket også skulle dekke en eventuell egenandel.

Forsikringsforetaket har bestridt at det foreligger mangelsansvar. Foretaket har anført at sprekkdannelsen i gipsveggene var synlige, og noe som kjøper kjente eller burde kjenne til da avtalen ble inngått, jf. avhl. § 3-10. Foretaket har videre anført at sprekkeene ikke utgjorde en mangel etter avhl. § 3-1, ettersom kjøper ikke hadde dokumentert at sprekkeene hadde noen konstruksjonsmessig betydning. Foretaket har bestridt at de påberopte forholdene var upåregnelige, jf. avhl. § 3-2. Det var heller ikke gitt mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selger ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt vedrørende sprekker i veggene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og i alle tilfeller fremsto upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet kom videre til at defekt komfyrvakt utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at selger ikke hadde oppfylt sin opplysningsplikt for sprekker i veggene, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og i alle tilfeller fremsto upåregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2. Sekretariatet kom videre til at defekt komfyrvakt utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-2. Nemnda slutter seg til sekretariatets konklusjon på begge punkt. Det legges særlig vekt på at boligen var fra

2018 og at det ikke ble gitt noen opplysninger som kunne indikere slike avvik som er avdekket.

Slik saken var dokumentert for sekretariatet, ble kjøper tilkjent et prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på kr 10 105, etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at beløpet er satt for lavt, bl.a. under henvisning til at skadekostnadene for sprekkene er høyere enn det sekretariatet har lagt til grunn.

Nemnda oppfatter det slik at kjøper mener takstrapportens anslag på kr 12 355 inkl. mva. for utbedring av sprekkene er for lavt, men at kjøper mener det ikke er rimelig at han må betale kr 8 000 for en rapport for å få dette dokumentert. Nemnda ser kjøpers dilemma, men kan som utgangspunkt ikke legge til grunn kostnader som ikke er sannsynliggjort. Når det er sagt, er nemnda enig med kjøper i at anslaget fremstår lavt gitt de arbeider som må gjøres:

Det vurderes til at det må skjæres av gips til nærmeste stender/spikerslag, og monteres på nytt. Denne gangen med hjørnebeslag som forsterker hjørnet og minsker sjans for sprekkdannelser i fremtiden, og også sparkler på en hensiktsmessig måte med skjøtestrimmel etter anvisning fra Sinteff byggforsk 543.04. I tillegg til dette anbefales det maling av gips, 2 strøk, fra hjørne til hjørne der skadene har oppstått, slik at man minsker sjans for fargeforskjeller ved utbedringen. Det utarbeides kalkyle via H. kalkulasjonsnøkkel, og erfaringstall.

Materialene alene (gipsplatene) er i rapportens vedlegg angitt til å koste kr 9 884,37. Samlet sett finner nemnda det sannsynliggjort at anslaget er for lavt, og at et pristilbud på disse arbeidene må forventes å bli en del høyere. Så lenge pristilbud ikke er innhentet, må bedømmelsen bli skjønnsmessig.

Nemnda finner etter en konkret helhetsvurdering at samlet prisavslag – inkludert komfyrvakt, sakkyndigkost og egenandel – passende kan settes til kr 20 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).