

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-18

7.1.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Riss og sprekker i innvendige overflater – TG 2 og TG 0 og 1 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

Enebolig oppført i 2016 ble solgt for kr 7,85 mill. ved kjøpekontrakt 4.5.23. I tilstandsrapportens punkt "Øvrige rom" ble overflater himling gitt "TG 0 og 1", mens overflater vegger ble gitt TG 2, med merknad om stedvis riss/sprekker i plateskjøter. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende riss og sprekker i innvendige overflater, og anførte at forholdene var upåregnelige. Kjøper viste bl.a. til at det var tale om en nyere bolig, og at omfanget utgjorde et avtalemessig avvik. Foretaket har bestridt kravet, og har i hovedsak vist til at det ble gitt konkrete risikoopplysninger om forholdet, og at eiendommen derfor var i tråd med forventbar stand. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold. Dissens ved erstatningsspørsmålet.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 340 650, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt krav om forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av avvik knyttet til riss og sprekker i vegger, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 2016. I salgsprospektet ble boligen beskrevet slik:

Hvem drømmer vel ikke om en nyere, gjennomført og romslig enebolig med solfylt hage, usjenert frittstående enebolig, gjennomførte løsninger i naturskjønne omgivelser? (...)

Det er lagt vekt på god planløsning, funksjonelle løsninger og dekorative detaljer.

I salgsoppgaven ble det på punktet om "vaskerom" vist til at overflater vegger har riss/sprekker i plateskjøter. På overflater himling var det observert stedvis riss/sprekker i plateskjøter samt overgang til tak/vegg.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha eid og bodd i boligen siden 2021. Selger svarte "Nei" på spørsmål om skjevheter/setningskader f.eks. riss/sprekker i mur, osv.

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om "Øvrige rom":

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater utført i malte glatte flater (stedvis montert downlights). Hvite glatte/profilerte innerdører av tre. Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 0 og 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2 - Overflater vegger

Stedvis observert riss/sprekker i plateskjøter.

Boligen ble solgt for kr 7,85 mill. ved kjøpekontrakt 4.5.23 og overtatt av kjøper 1.7.23.

I e-post til foretaket av 5.2.24 reklamerte kjøper over "samtlige feil, avvik og skader" som var omtalt i vedlagt reklamasjonsrapport fra A. takst.

I rapporten fra A. Takst fremgikk det bl.a. at innvendige overflater hadde omfattende riss og sprekker i plateskjøter og overganger i hele boligen. Årsaken til riss og sprekker var manglende strimling av plateskjøter og overganger. Det var registrert avvik fra referansenivå i forskrift. Utbedringskostnadene omfattet ny overflatebehandling av samtlige vegger og himlinger i boligen, til en samlet kostnad på kr 340 650.

Foretaket innhentet en rapport fra T. takst, hvor det fremgikk at det var observert tiltagende riss/sprekker i de fleste rom i hele huset. Disse ble beskrevet som langt mer fremtredende og verre enn det som fremgikk av salgsoppgaven. Det var avdekket at vegger og himlinger var kledd med fasede sponplater, og ikke gips slik det fremgikk i rapporten fra A. Takst. Det fremgikk videre av rapporten at fals kun var lagt langs vertikale skjøter, og ikke de horisontale. Det var undersøkt og funnet spikerslag selv bak de horisontale skjøtene. I en av de vertikale skjøtene kunne man tydelig se at det var bevegelse mellom platene. Årsaken til dette var at skjøtene ikke var limt riktig, og det ble lagt til grunn at arbeidet ikke var gjort på en tilfredsstillende måte. Hva gjaldt utbedringskostnader ble det vist til prisestimatet i rapporten fra A. Takst.

Kjøper reklamerte også over feil ved ildsted og takterrasse. Disse forholdene ble senere forliket mellom partene.

Kjøper har anført at det foreligger en kjøpsrettslig mangel, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at eiendommen var fra 2016, og ble markedsført som en "nyere, gjennomført og romslig enebolig". Det ble anført at det var upåregnelig at boligen hadde konstruksjonsfeil som førte til at det oppsto sprekker på vegger og i himling i alle rom på boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 340 650, erstatning for advokatutgifter på kr 4 000, jf. avhl. § 4-14, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Det var ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik, utover det som var opplyst ved salget. Det ble anført at riss og sprekker i plateskjøter ikke utgjorde avvik fra avtalen eller fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Foretaket viste til at det var gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og at det var opplyst om stedvis riss/sprekker.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet til at forholdet gikk ut over hva kjøper med rimelighet kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Det ble lagt vekt på boligens alder, og at det ikke var kommunisert riss og sprekker av et slikt omfang. Kjøper ble tilkjent prisavslag for utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til erstatning for advokatutgifter iht. avhl. § 4-14 og/eller fal. § 21-2, jf. bl.a. FinKN 2023-567.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd på bakgrunn av riss og sprekker. Det ble utmålt kr 340 650 i prisavslag for dette forholdet, samt for avvik ved ildsted/skorstein og takterrasse. I nemndsansmodningen av 20.11.24 fra foretaket er det kort vist til at partene har:

"[L]øst forholdene som knytter seg til 'ildsted/skorstein' og 'takterrasse'. Det betyr at det kun er forholdet som omhandler "Innvendige overflater, som er en del av vurderingen Finansklagenemnda Eierskifte skal ta stilling til".

I e-post fra kjøper samme dag bekreftes at nemnda "kun skal ta stilling til vurderingen som omhandler innvendige overflater".

Nemnda bemerker at foretakets nemndsansmodning ikke redegjør for om både mangelsvurderingen og prisavslagsutmålingen angripes. Ei er det angitt hva man mener er uriktig ved sekretariatets vurdering.

Nemnda finner uansett å kunne tiltre sekretariatets vurdering av mangelsspørsmålet, og legger særlig vekt på det som ble gitt av negative anmerkninger i tilstandsrapporten om sprekker og riss var knyttet til "Øvrige rom". Når overflater og himling for boligen ellers er gitt TG 0 og TG 1, og boligen i tillegg er fra 2016, kan nemnda ikke se at det var påregnelig for kjøper med et såpass omfattende skadeomfang som her er avdekket. Det foreligger derfor en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, er det i klagen fremsatt et samlet krav på kr 422 581. Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at partene synes enige om en utbedringskostnad på kr 340 650 for innvendige overflater. Uenigheten virker være knyttet til kostnaden for takterrasse, som partene altså ikke har bragt inn for nemnda. Nemnda kan vanskelig forstå dette på annen måte enn at foretakets nemndsansmodning i det alt vesentlige retter seg mot mangelsvurderingen for innvendige overflater, og at det ikke er noe å utsette på utmålingen sekretariatet har landet på, gitt at kjøper når frem på dette punktet. Nemnda anser sekretariatets skjønsmessige fastsettelse av kr 340 000 (etter fradrag for egenandel) for alle tre forholdene som forsvarlig, og finner at prisavslaget for innvendige overflater alene passende kan settes til kr 310 000 (etter fradrag for egenandel).

Flertallet – Jakobsen og Gløersen – tilkjenner også egenandel på kr 4 000 for advokatkostnader og forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet i tråd med sekretariatets begrunnelse.

Mindretallet – Skogvold – bemerk:

Mindretallet kan ikke se at det er grunnlag for å konstatere erstatningsansvar for foretaket i medhold av fal. § 21-2 jf. § 1-5.

Slik mindretallet forstår reglene i fal. § 21-2, jf. § 1-5, er denne ment å kodifisere profesjonsansvaret etter gjeldende rett. Det dreier seg altså om et culpaansvar med streng aktsomhetsnorm, og ikke et objektivt ansvar.

Aktsomhetsvurderingen må knyttes til foretakets plikter i henhold til fal. § 1-5, som krever at de opptrer "ærlig, redelig og profesjonelt", samt "faglig forsvarlig". Mindretallet mener at det ikke er noe i saken som tyder på at foretaket ikke har håndtert saksbehandlingen av saken på en faglig forsvarlig måte, selv om deres vurdering av saken var annerledes enn sekretariatets. Det vises i den forbindelse til at vurderingen av mangelsspørsmålet er basert på et juridisk skjønn uten noe fasitsvar, og etter mindretallets vurdering kan det ikke være slik at man ikke anses å ha opptrådt "faglig forsvarlig" på grunnlag av foretakets skjønsmessige vurdering av saken alene. Etter mindretallets synspunkt foreligger det ikke et pliktbrudd etter fal. § 1-5, med den virkning at kjøper ikke kan kreve erstatning etter fal. § 21-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).