

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-265

11.3.2025

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Kondens i kjøkkenvifte – sprekker i gipsplater – TG 1 – utmåling av prisavslag – avhl. § 4-12.

En enebolig fra 1921 ble solgt for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.8.23. Det var opplyst i salgsprospektet at boligen hadde blitt modernisert med bl.a. "Gipsplater på samtlige vegger 2021". I tilstandsrapporten ble kjøkken og overflater vegger gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper oppsprekking i gipsplater og kondensering/fukttinntrenging gjennom kjøkkenvifte. Kjøper reklamerte til foretaket, og anførte at forholdene var upåregnelige. Foretaket var enig i at det forelå mangelsansvar, men partene ble ikke enige om størrelsen på kjøpers prisavslag. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 255 131, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av kondens i kjøkkenvifte og sprekker i gipsplater, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1921.

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

(...) sjarmerende og attraktiv enebolig som strekker seg over to etasjer.

Boligen er lokalisert i et attraktivt og familievennlig boligområde i gangavstand til sentrum.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

- Gipsplater på samtlige vegger 2021

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Kjøkken

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Himlingsflater med malt panel.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2015. Benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate og glass plate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med fryser, ismaskin, oppvaskmaskin og stekeovn med platetopp. Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygg. Vannrør av kobber og rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Det er montert lekkasjestopper på vannrør.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon – Innredning

(...)

Øvrige rom

Flislagt gulv i entré. Gulvflater i øvrige rom med laminat. Vegger med malte flater og malt panel. Himlingsflater med malt panel og malt flate. Profilerte innerdører.

TG 1

Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Overflater himling – himlingsflate i entre har behov for oppgraderinger

Overflater gulv – Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk følgende kommentar fra selger:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Selger krysset imidlertid "ja" på spørsmål om han hadde bodd i boligen siste 12 månedene, og skrev at boligen var bebodd siste 2 år. Samtidig var det krysset "ja" på spørsmål om boligen ble solgt ved fullmakt.

Boligen ble solgt for 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 4.8.23, og overtatt av kjøper den 1.10.23.

Etter overtakelsen avdekket kjøper oppsprekking i gipsplater og kondensering/fukttinntrenging gjennom kjøkkenvifte.

Det ble innhentet skaderapport fra takstfirma N.:

1. Avtrekksvifte på kjøkken kondenserer/fryser/smelter og skaper vann i og rundt røret ut og ned på komfyr.
2. Gipsplater, opplyst å være nye fra 2021, har sprukket opp.

(...)

1. Årsaken til kondensering skyldes manglende isolering av ventilasjonsrør fra kjøkken vifte og ut av yttervegg. Når varm luft og damp strømmes ut av ventilasjonskanalen møter den kald luft som kjøler ned damp slik at det oppstår kondens og isdannelse. Når temperaturen stiger smelter isen og renner inn i rommet
2. Gipsplatene sprekker vertikalt flere steder. Innvendige laftede vegger er påforet med det som sannsynligvis er horisontale og vertikale lekter som går fra gulv til tak. På platene er det montert gipsplater. I vinter har det vært lange periode med tørt og kaldt vær i tillegg til mye snø. Tørt og varmt vær kan ha ført til krymp i tømmeret, dette sammen med snøtyngde har presset veggene sammen. Vertikale lekter som går fra gulv til tak, har derfor fått en utbøyning. Som følge av dette sprekker de påmonterte gipsplatene opp.

(...)

Skadeomfang

1. Det er opplyst at kjøkkeninnredningen er fra 2015, fukt i isolasjonen skjer ved store temperaturskjeller inne og ute, normalt vil fukten tørke opp i den varme årstiden. Det er derfor lite trolig at veggen blir stående konstant fuktig, noe som ville ført til råteutvikling i veggkonstruksjonen. Råte utvikler seg sakte over lang tid. (10-15 år), Det anses derfor ikke sannsynlig at skaden har ført til råteutvikling i konstruksjonen
2. Det er registrert oppsprekking og svanker på vegger flere steder

(...)

Reparasjonsbehov

1. Ventilasjons rør fra ventilator må isoleres.
2. Gipsplater må fjernes og underlag for platene må utføres slik at evt synk kan taes opp uten at gipsplatene berøres, nye plater monteres, sparkles og males. Listverk rundt vinduer, mot himling og mot gulv fjernes forsiktig for gjenbruk, og males etter remontering.

I takstrappen ble det gitt et prisestimat på kr 141 879, som omfattet kostnader til riving, tømrerarbeid, innvendig rørarbeid, maling, og elektrisk arbeid.

Videre har kjøper fremlagt kostnadsvurdering fra tømrmester K., som anslo utbedringskostnader på kr 174 000:

Etter befaring så er dette min vurdering av kostnad for rehabilitering tømrerarbeid gipsvegger innvendig stue og kjøkken.

Skadde vegger rives som angitt i skaderapport.

Det er regnet nye bygningsmaterialer.

Gjenbruk. Etter min vurdering så egner ikke stender og annet trevirke som rives til gjenbruk. Da konstruksjonen ikke er åpnet og vurdert i et slik tømmerhus, kan stendere/spikerslag ved rehabilitering over tid ha fått kuling/bøy og andre skader.

Listverk generelt mener jeg ikke bør gjenbrukes.

Etter min vurdering vil jeg anslå tømrerarbeid kostnad til Ca 174000 inkl mva.

Tildekking av gulv med plater og papp. Riving, demontering og fjerning av avfall. Nytt bindingsverk tømmervegger med stender, isolasjon, dampsperre og gipsplater. Nye taklister, gerikter, fotlister og montering av innredning.

Ikke medregnet.

Elektriker kostnad. Etter min vurdering er kostnads-rapport litt liten da alt av EI på berørte flater må fjernes. Bør vurderes av elektriker. Varmepumpe under trapp må eventuelt demonteres av fagperson. Der er påpekt i rapporten at det er sprekke-dannelser vegger ved trapp. Det bør regnes kostnad for demontering og oppsetting av trapp.

Maler Kostnad. Mener kostnad er for liten. Bør vurderes av maler. Rørlegger kostnad ser ok ut, hvis det ikke er noen skjulte feil og mangler.

Kjøper har også fremlagt pristilbud for el-arbeid fra elektriker B. på kr 43 631, pristilbud for malearbeid fra malermester T. på kr 33 750, samt pristilbud for de- og remontering av varmpumpe fra varmpumpefirma I. på kr 3 750.

Kjøper har anført at forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Kjøper har bestridt at det skulle foretas noe fradrag ved utmålingen av prisavslaget, og vist til at utbedring ikke ville føre til noen verdiøkning eller at boligen ble satt i bedre stand enn hva kjøper hadde krav på. Boligens veggkonstruksjoner var ment å vare hele boligens levetid, og utbedringen ville ikke medføre noen standardheving.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 255 131, samt krav om forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav sendt 6.5.24.

Forsikringsforetaket har erkjent mangelsansvar, men anført at det måtte foretas fradrag ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12. Foretaket hadde utbetalt kr 100 000 til kjøper, og har bestridt ansvar for forsinkelsesrenter på beløpet som allerede var utbetalt. Foretaket mente at korrekt prisavslag lå i størrelsesorden kr 100 000 – 150 000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet var enig med partene i at forholdet utgjorde mangel etter avhl. § 3-2, og tilkjente kjøper et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 150 000, etter fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd (inkl. det allerede utbetalte beløpet fra foretaket).

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det er enighet mellom partene om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet kondens i kjøkkenviften og sprekker/ujevnheter i gipsplater på veggene. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, men det er uenighet om utmålingen av dette.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmåling av prisavslaget:

Kjøpers utbedringskostnader på kr 255 131 er ikke bestridt av foretaket, og utgjør utgangspunktet for vurderingen.

Hensikten med prisavslag som beføyelse er å gjenopprette partsbalansen. Et sentralt poeng ved beregning av prisavslagens størrelse er derfor at partene skal stilles likt som følger av avtalen. Det må derfor gjøres fradrag for standardheving som går utenfor det avtalte. Størrelsen på standardhevingsfradraget er svært skjønnsmessig, men det må tas utgangspunkt i at fradraget størrelse skal settes slik at "balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes", jf. bl.a. FinKN 2024-630, FinKN 2023-126 og LE-2018-139580.

Som det fremgår ovenfor, finner vi ikke at kjøper med rimelighet kunne forvente at det bak veggene var av særlig standard. Vi viser igjen til eiendommens alder. I den sammenheng bemerker vi at det særlig må gjøres fradrag for tømmerarbeidet, som bl.a. vil føre til at kjøper får ny stender, isolasjon og dampsperre bak veggene. Dette må det gjøres fradrag for, ettersom slike oppgradering klart nok faller utenfor det avtalte.

På den annen side finner vi ikke grunn til å gjøre særlig fradrag for kostnader tilknyttet annet nødvendig arbeid, herunder bl.a. de- og montering av diverse elektriske komponenter i huset. Videre er det også på det rene at det ikke kan gjøres fradrag på bakgrunn av at kjøper får nye gipsplater, ettersom disse uansett var opplyst å være nye i 2021.

Etter en samlet vurdering av det ovennevnte, også hensyntatt kjøpers samlede rimelige forventning, finner vi at prisavslaget passende settes til kr 160 000. Til fradrag kommer kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Foretaket har allerede utbetalt kr 100 000. Kjøper har derfor et resterende krav overfor foretaket på kr 50 000, hensyntatt egenandelen.

(...)

Til sist bemerker vi at foretaket har anførsler angående renter, og herunder at klager ikke skal tilkjennes forsinkelsesrenter tilknyttet de kr 100 000 som allerede er utbetalt.

Etter vår oppfatning er det ikke dokumentert eller stadfestet når denne utbetalingen forekom, noe som vanskeliggjør at sekretariatet kan ta endelig stilling til spørsmålet. Vi nøyer oss derfor med å minne om at forsinkelsesrenter i utgangspunktet løper fra innsendelse av nøytral reklamasjon, jf. bl.a. FinKN 2024-75, FinKN 2022-350 og FinKN 2022-440. Dersom utbetalingen ble gjennomført over 30 dager etter kjøpers opprinnelige reklamasjon, vil kjøper ha krav på forsinkelsesrenter også for denne summen jf. rentel. § 2. Forsinkelsesrenter skal beregnes frem til tidspunktet for betalingstilbud, eller da betaling fant sted.

Vi tilføyer at kjøpers gjestående krav overfor foretaket på kr 50 000 er rentebærende, jf. rentel. § 2.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets utmåling av prisavslaget med renter. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den er enig med sekretariatet i at det skal gjøres et visst fradrag for standardheving ved utmålingen og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Det er for øvrig ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at kjøper har krav på prisavslag med kr 150 000 etter at det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Da foretaket allerede har utbetalt kr 100 000, har kjøper et resterende krav overfor foretaket på kr 50 000.

Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda tiltrer sekretariatets merknader knyttet til beregningen av forsinkelsesrentene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).