

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-033

1.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Borebilleangrep i bjelkelag – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Dønna kommune oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.1.15. Overtagelse fant sted 1.4.15. I salgsdokumentene fremgikk det at boligen var godt vedlikeholdt, men at det var noe fukt i kjelleren som trolig skyldtes manglende drenering. Kjøper avdekket etter overtagelsen at gulvet i boligen var seget markert ned som følge av et betydelig angrep av borebiller i bjelkelaget, og reklamerte til selskapet. Det ble vist til at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret og at utbedringskostnadene utgjorde over 30 % av kjøpesummen. Selskapet avviste ansvar og viste til at selger ikke kjente til forholdet, at boligen hadde vært ubebodd i seks år og at forholdet uansett var påregnelig da det var opplyst om fukt i kjelleren. Nemnda kom til at det forelå mangel, og tilkjente kjøper kr 100.000 i prisavslag.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 480.000 inkl. mva., advokatutgifter kr 48.191 inkl. mva. og takstutgifter kr 10.409,50 inkl. mva.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International Underwriters Ltd.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

– borebilleskader i bjelkelaget.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 1,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.1.15. Overtagelse fant sted 1.4.15. Boligens byggeår ble opplyst å være 1950.

I prospektet fremgikk følgende under overskriften "Byggemåte":

Boligen er godt vedlikeholdt, men ikke opprustet de senere år.

I verdi- og lånetaksten fremgikk følgende under overskriften "Anmerkninger":

Det er noe fukt i kjelleren som nok skyldes manglede drenering.

I november 2015 oppdaget kjøper at gulvet i boligen var seget markert ned. Det ble etter hvert avdekket at skaden skyldtes et betydelig angrep av borebiller i bjelkelaget. Kjøper innhentet en takstrapport utarbeidet av takstmann A, hvor følgende fremgikk om skaden:

Første befarung ble foretatt den 20.11.2015. Ved denne befarungen var deler av himlingen i kjellerrom revet. Synlige deler av konstruksjonen viste omfattende skader forårsaket av stripet borebille (mått). Billeangrep var både i himlingsbord i kjeller, i gulvbjelker og gulvbordene i hovedetasjen. I tillegg til stripet borebille ble det konstatert ganger etter mus i isolasjonen samt store mengder ekskrementer fra mus. Ved befarung den 25.11.2015 var resterende himlinger helt eller delvis revet og viste store ødeleggelser av stripet borebille i hele etasjeskillerene.

Etter at det ble avdekket større skader var takstmann A på ny befaring. I tilleggsrapporten fremgikk følgende:

Ved videre riving av himling etter de første befaringer ble det avdekt at det er gjort utbedringer i bjelkelaget på et tidligere tidspunkt. Kapping av gamle bjelker indikerer også at den oppsatte understøttelsen under bjelkene er utført på grunn av skader i bjelkelaget.

De anslåtte utbedringskostnadene ble i denne rapporten oppjustert til kr 480.000 inkl. mva. i tråd med et innhentet pristilbud. Kjøper har også fremlagt et pristilbud på kr 459.200 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble anført at ettersom selger hadde bodd i boligen siden byggeåret, beviste det avdekkede utbedringsarbeidet at selger kjente til svekkelser i bjelkelaget. Det ble videre anført at kommentarene i salgsoppgaven om at boligen var godt vedlikeholdt måtte anses som en objektivt uriktig opplysning. Det ble til slutt anført at utbedringskostnadene på drøye 30 % av kjøpesummen medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Det ble krevd prisavslag, jf. avhl. § 4-12, tilsvarende utbedringskostnadene pålydende kr 480.000, med tillegg av forsinkelsesrente. Det ble også krevd erstatning for utgifter til advokat og takst.

Selskapet anførte at det ikke forelå noen mangler etter avhendingsloven. Det ble vist til at forholdet var ukjent både for selger og for selgers datter, og at det ikke hadde bodd noen i boligen på ca. seks år. Det ble videre vist til at selgers avdøde mann selv bygget huset i 1950, og at eventuelt senere utbedringsarbeid trolig skyldtes at det var dårlig med tilgang på materialer etter krigen. Det ble til slutt vist til at det måtte trekkes et vesentlig standardhevningsfradrag før vesentlighetsvurderingen, og at det etter dette ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand.

Finansklagenemnda Eierskifte begrunnelse

Selv om det i salgsdokumentasjonen var opplyst om fukt i kjelleren og at huset hadde vært ubebodd de siste seks årene, mener nemnda at klageren ikke hadde grunn til å regne med et så massivt angrep av borebiller og så omfattende skader som det som har vist seg å være tilfelle. Utbedringskostnadene er taksert til kr 480.000, noe som utgjør nærmere en tredjedel av kjøpesummen. Det fremgår av taksten som ble lagt frem før kjøpet, at tomten var verdsatt til kr. 1 mill. av en total teknisk verdi på kr 1.960.000, noe som innebærer at klageren bare kunne ha begrensede forventninger til huset. Nemnda mener likevel at de omfattende skadene som er avdekket, medfører at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved utmåling av prisavslag etter § 4-12 annet ledd må det gjøres et betydelig fradrag for standardøkning og forlenget levetid sammenlignet med det kjøperen kunne forvente før kjøpet. Nemnda er kommet til at kr 100.000 er passende som prisavslag. Beløpet inkluderer forsinkelsesrenter og utgifter til skadetakst.

Nemnda finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for at det også tidligere må ha vært foretatt utbedringer av bjelkelaget. Det foreligger ikke erstatningsgrunnlag etter § 4-14, og klageren kan ikke gis medhold i krav på erstatning for juridisk bistand.

Finansklagenemnda Eierskifte konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Thomas Iversen og Cecilie Asak Oftedahl.