

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-056

13.2.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved rømningsvei og tak/vindu – fordeling etter sameierbrøk – avhl. §§ 3-9 og 4-12.

En leilighet i Sarpsborg kommune i bygg fra 1916 med ferdigattest fra 2008 ble solgt "som den er" for kr 1.975.000 ved kjøpekontrakt datert 29.1.14. Selger krysset av for "nei" i egenerklæringen på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade. Etter overtakelse reklamerte kjøper over utettheter i tak/vindu, samt utilfredsstillende rømningsvei. Kjøper anførte at selgers takstmann skulle ha avdekket feilen med rømningsveien, jf. avhl. § 3-7, og at de samlede utbedringskostnadene medførte at det forelå vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet anførte at selgers opplysningsplikt ikke var brutt. Videre anførte selskapet at utbedringskostnadene måtte fordeles på sameiebrøk og at det således ikke forelå vesentlig avvik. Selskapet anførte at utbedringen var sameiets ansvar. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 230.750 inkl. mva. og kr 346.825 inkl. mva., takstkostnader kr 73.265 inkl. mva. og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i AmTrust International. Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- utettheter tak/vindu
- feil ved rømningsvei.

1.1 Før salget

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1.975.000 ved kjøpekontrakt datert 29.1.14. Overtakelse fant sted 24.3.14. Boligens byggeår ble opplyst å være 1916.

I prospektet ble det opplyst om ferdigattest fra 2008. Og under punktet "Standard" ble det bl.a. opplyst følgende:

Strøken og moderne leilighet med 2 soverom. Den har en sentral beliggenhet i Sarpsborg sentrum hvor mulighetene er mange.

I selgers egenerklæring ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2012. Videre krysset selger av for "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade.

I verdi- og lånetaksten utarbeidet i forbindelse med salget ble det opplyst følgende i takstmannens arealbeskrivelse av 3. etasje:

2 innredet rom.

Rommene er ikke godkjent som soverom. Små lysåpninger/rømningsvei.

I forhold til vurderingen av bygningsdeler vurderte takstmannen det meste til å ha normal bruksslitasje i forhold til alder.

1.2 Etter salget

Kjøper reklamerte over utettheter i vindu på soverom den 2.12.14, og den 14.4.15 ble det også reklamert over feil knyttet til rømningsvei.

1.2.1 Utettheter tak/vindu

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann A datert 4.5.15. Hva gjaldt utettheter ved vinduet, så uttalte takstmann A:

Her er det utett yttertak. Det har kommet fuktskader rundt veggen og vinduet i hovedsoverommet og rennestriper på den ene veggen i det lille soverommet. Det ser ut til at utetthetene skyldes feilmontert taktekking og svake beslagsløsninger. Det ble funnet svakheter og sprekker i overgangen mellom gesimsbeslagene luke over hovedsoverommet. Lekkasjen er trolig i dette området.

Utbedringskostnadene for yttertak/vindu ble av takstmann A estimert til kr 77.469 inkl. mva.

Selskapet innhentet egen takst utarbeidet av takstmann Le datert 17.1.16. Hva gjaldt utettheter ved vinduet, konkluderte han med vanninntrenging fra yttertak og at dette kunne utbedres lokalt til kr 36.000 inkl. mva.

1.2.2 Feil ved rømningsvei

Kjøper innhentet uttalelse fra takstmann A som fikk firma B til å vurdere løsninger, og de konkluderte med at det rimeligste og enkleste var å etablere en ny rømningsvei fra stuevinduet, ned på plattform og ned på sammenfellbar brannstige.

I takstmann As e-post av 12.9.15 ble de totale utbedringskostnadene estimert til kr 250.200 inkl. mva.

Selskapet innhentet takstmann Ls vurdering datert 17.1.16. Takstmannen var enig i den vurderingen som ble gjort av firma B hva gjaldt påviste feil og mangler for sikker rømming, men var ikke enig i vurderingen av omfang og kostnader for å etablere ny rømming. Takstmann L ga følgende utbedringsforslag:

Utbedringsforslag er å etablere rømningsvei over yttertaket en annen retning, mot endevegg øst, og ned til terreng via rømningsstige type Eurostigen RVT. På takflaten monteres gangbane med rekkverk ene side, for sikker rømning helt bort til endevegg og stige. Brannstige/rømningsstige montert på vett. Type: Eurostigen RVS, som er en solid utfellbar ryggvernstige, for høyder over 5 m. Leverandør; GK AS.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 101.000 inkl. mva. Senere ble det klart at kostnader for prosjektering, samt kostnader for flytting av et lufterør, ikke var inntatt i estimatet. I notat datert 2.5.16 oppjusterte takstmann L sitt totale estimat til kr 194.750 inkl. mva.

Kjøper anførte at det var takstmann A og firma Bs vurdering av skadebilde skulle legges til grunn ved mangelsvurderingen, fordi det var for mange usikkerhetsmomenter ved selskapets forslag ved takstmann L.

Videre anførte kjøper at takstmannen til selger kjente eller måtte kjenne til at leiligheten ikke hadde to godkjente rømningsveier, jf. avhl. § 3-7 og Rt. 2001 s. 369.

Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 21,2 % av kjøpesummen, alvorligheten ved å ikke ha tilfredsstillende rømningsvei, samt at vinduene ved salget ble opplyst å være "nye vinduer med isolerglass". Videre anførte kjøper at både feilen ved rømningsveien, og lekkasje fra vinduene

hadde en så nær og direkte sammenheng med bruksenheten at selger måtte hefte fullt ut for utbedringskostnadene, jf. Rt. 2010 s. 1305.

Kjøper fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 346.825 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Kjøper anførte at han hadde krav på prisavslag for hele summen, og ikke bare for sin eierandel, jf. Rt. 2007 s. 1587 og Rt. 2010 s. 1305.

Kjøper fremmet krav om dekning av takstutgifter pålydende kr 73.256 som en del av prisavslaget, subsidiært som erstatning, jf. avhl. §§ 4-14, jf. 7-1 og 4-5, samt forsinkelsesrente.

Selskapet anførte at det var takstmann Ls vurdering av skadebildet som skulle legges til grunn ved mangelsvurderingen fordi den representerte den rimeligste utbedringen med et forsvarlig resultat, ref. rettspraksis.

Videre anførte selskapet at det var reklamert for sent hva gjaldt utetthetene i taket, jf. avhl. § 4-19. Det ble vist til at forholdet ble oppdaget i slutten av 2014, og at det ikke ble reklamert før i desember 2015, som måtte anses for sent, jf. Rt. 2010 s. 103.

Selskapet anførte at mangelsvurderingen skulle ta utgangspunkt i kostnadene fordelt etter sameiebrøken. Det ble vist til at det i sameiets vedtekter ikke var bestemt noen annen fordeling enn basert på sameiebrøken, og at unntaksregelen i eierseksjonsloven § 23 ikke skulle legges til grunn. Selskapet viste til HR-2016-901-A og Rt. 2013 s. 1508.

Selskapet anførte at når fordelingen skulle foretas etter sameiebrøken, ville ikke kostnadene utgjøre et vesentlig avvik fra forventbar stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Videre anførte selskapet at prisavslaget ikke skulle fastsettes ut fra utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 annet ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Det dreier seg om feil knyttet til fellesarealer i sameiet, og det er et hovedtema i saken om det er de totale utbedringskostnadene, eller leilighetens andel etter sameiebrøken, som er relevante ved mangelsvurderingen og ved utmåling av prisavslag. Nemnda vil bemerke at sameiebrøken ikke kan ses å fremgå av sakens dokumenter. Slik nemnda ser på saken, er ikke dette avgjørende. Når det gjelder selve mangelsvurderingen, ser nemnda det slik at feil ved rømningsvei er et så alvorlig forhold at dette vil utgjøre mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, med mindre forholdet bare har bagatellmessige økonomiske konsekvenser, noe som ikke er tilfelle her. Når dette er situasjonen, vil også utettheter i tak og ved vindu omfattes av mangelen. Nemnda bemerker her at det ikke er grunnlag for selskapets innsigelse om at kjøperen har reklamert for sent over dette forholdet. Fuktskjolder ble oppdaget i oktober 2014, og reklamasjon ble fremsatt i begynnelsen av desember samme år. Det er ikke grunnlag for å mene at kjøperen burde ha oppdaget forholdet tidligere.

Hovedspørsmålet blir etter dette om prisavslaget skal utmåles med grunnlag i totale utbedringskostnader, eller etter en fordeling ut fra sameiebrøken. Førstvoterende i Høyesterett uttaler i Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 44, under henvisning til Rt. 2003 s. 387, at de totale utbedringskostnadene er avgjørende for prisavslaget når mangelen er "forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten". Slik nemnda forstår opplysningene i saken, oppfyller både rømningsveien og utettheten disse vilkårene for fullt prisavslag. Både problemet med rømningsvei og de påklagde utetthetene gjelder spesifikt for denne seksjonen. I anledning selskapets anførsler vil nemnda bemerke at Rt. 2013 s. 1508 ikke gjelder avhending av eierseksjon. Dommen rokker ikke ved det som kan utledes av Rt. 2010 s. 1305. Høyesteretts dom HR-2016-901-A gjelder utmåling av

prisavslag etter avhendingsloven, men problemstillingen er en annen enn i Rt. 2010 s. 1305. Heller ikke dommen fra 2016 rokker ved det som kan utledes av dommen fra 2010.

Det foreligger rapporter fra to forskjellige takstmenn med ulike forslag til løsninger og dermed ulike kostnadsanslag for etablering av rømningsvei og utbedring av utettheter. Nemnda finner ikke grunnlag for høyere prisavslag enn det som fremgår av rapport og takst innhentet av selskapet. Det er anslått kr 194.750 for etablering av rømningsvei og kr 36.000 for yttertak og vindu. Dette gir et samlet prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd på kr 230.750. Nemnda forstår det slik at kjøperens kostnader til skadetakst er dekket av kjøperens forsikring, noe som etter nemndas praksis medfører at selgeren og eierskifteforsikringsselskapet ikke er ansvarlig for denne kostnaden. Samlet krav på kr 398.838 ble sendt selskapet ved brev 2.12.15. Forsinkelsesrenter løper fra 1.1.16.

Kjøperen tilkjennes prisavslag med kr 230.750 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøperen gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Truls Holm Olsen, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.