

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-090

27.2.2017

Protector Forsikring ASA

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

Skader i tilbygg – forventning til alder –avhl. §§ 3-9 andre punktum.

Et rekkehus i Bergen oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.12.15. I prospektet ble det opplyst at rekkehuset var påbygget fra opprinnelige planløsning, men det ble ikke opplyst om alderen på tilbygget. Kjøper reklamerte etter å ha avdekket fukt og råte i tilbyggets gulv og vegger, og anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand. Kjøper viste til at utbedringskostnadene utgjorde 5,3 % av kjøpesummen, og at tilbygget var fra 2000. Selskapet avviste ansvar og påpekte at alder på tilbygget ikke var kjent ved salget og at avviket ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 186.600, takstkostnader kr 6.900, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av fukt og råte i tilbygg er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i Protector Forsikring ASA.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 3,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.11.15, og overtatt av kjøper den 1.12.15. Boligen ble oppført i 1968.

I prospektet ble under punktet "Standard" fremkom bl.a. følgende:

Innholdsrikt rekkehus (påbygget fra opprinnelig planløsning) med 3 soverom ...

I selgers egenerklæring ble det opplyst om byggeår 1968 og at selger kjøpte boligen i desember 2010.

Kjøper reklamerte til selskapet den 7.12.15 og opplyste at det var avdekket fukt og råteskader i gulv og vegg på kjøkken og i yttergang.

Kjøper innhentet skadetakst utarbeidet av takstmann H datert 9.12.15, hvor bl.a. følgende ble opplyst:

De forhold som er vurdert er tilbygget fra 2000. Etter min oppfatning er forholdene å vurdere som svikt i forhold til referansenivået som må legges til grunn ved vurdering av tilstand i forhold til det tidspunkt da eiendommen ble overdratt av kjøper. Etter min oppfatning skyldes skaden svikt i utførelsen av tilbygget.

Det er manglende utluftning av blindkjeller. Bjelkelaget og under gulvet har begynt å svikte flere steder. Rett innenfor gatedøren er under gulvet sparklet opp for å kompensere for svikt.

Veggen mot parkering plassen er delvis fra 2000, resten er fra 1968. Den delen fra 1968 er bygget med forhudning papp på baksiden. Dette var vanlig bygge skikk på den tiden. Den delen fra 2000 er bygget i høy mur med tre konstruksjon på øvre del. Hele veggen er foret ut og isolert på innsiden. Her har det vært fukt problemer siden første dag. Dette har i tillegg ført til fukten har trekt seg videre innover i huset og forhudning pappen fra 1968.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 184.413 inkl. mva. Kjøper innhentet pristilbud fra et firma datert 3.6.16 pålydende kr 186.600 inkl. mva. Kjøper innhentet senere ny uttalelse fra takstmann H datert 7.12.16, hvor det fremkom at måten tilbygget er oppført på, er i strid med forskrifter og byggeskikk fra 1968 og fremover.

Kjøper har anført at boligen er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er bl.a. vist til tilbyggets oppføringsår og at det således kun var 15 år på salgstidspunktet. Videre er det vist til at kostnadene utgjør 5,3 % av kjøpesummen, som må være tilstrekkelig, jf. Rt. 2010 s. 103. Kjøper har anført at det ikke skal gjøres fradrag for endringer som var planlagt på kjøkkenet, og at fradrag for standardheving skal gjøres ved utmåling av prisavslag. Det er vist til bl.a. LG-2015-196305.

Kjøper har fremmet krav om prisavslag lik utbedringskostnadene pålydende kr 186.600 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 annet ledd, samt prisavslag for takstkostnader pålydende kr 6.900 inkl. mva. og forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det er vist til at boligen er fra 1968 og at det ikke fremgikk av salgsdokumentasjonen hvilken alder tilbygget hadde. Videre er det vist til at standardhevingsfradraget skal gjøres før vesentlighetsvurderingen og at kostnader for arbeider kjøper uansett hadde planer om å gjennomføre, må trekkes ut av vurderingen. Videre har selskapet vist til LE-2016-41118 og at LG-2015-196305 ikke er rettskraftig avgjort.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om den råten som er avdekket i gulv og vegger i tilbygget, medfører at boligen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperne kunne forvente, med den konsekvens at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Boligen er oppført i 1968. Salgsdokumentasjonen må forstås slik at tilbygget er nyere, men det er ikke opplyst når dette ble bygget. Kjøperne kunne da ikke ha en forventning om at tilbygget skulle være relativt nytt. At det senere er kommet frem at det ble bygget i år 2000, kan etter dette ikke tillegges selvstendig vekt ved vurderingen av hva kjøperne kunne forvente.

Nemnda er kommet til at skadene ikke utgjør en vesentlig mangel. Kjøperne måtte være forberedt på kostnader til vedlikehold og reparasjoner. Utbedringskostnader på 5,3 % av kjøpesummen er i seg selv i grensesonen for det som rent kvantitativt kvalifiserer for mangel etter § 3-9 andre punktum. Når alderen på tilbygget, og dermed påregnelige kostnader til vedlikehold og reparasjoner, ikke kan knyttes til et tidspunkt nært opp til kjøpet, finner nemnda at det ikke foreligger et vesentlig avvik etter § 3-9 andre punktum. Dette gjelder selv om takstmannen uttaler at tilbygget er utført i strid med byggeforskrifter uansett når det ble bygget etter 1968.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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