

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-101

3.3.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader i yttervegg og badegulv – avhl. §§ 3-9 andre pkt., og 4-12.

Etter å ha kjøpt et rekkehus oppført i 1970 i Haugesund for kr 1,53 mill. i 2016 oppdaget kjøper råteskader i yttervegg og tilstøtende gulvkonstruksjon, samt råte i gulv på badet. Det var opplyst før salget at utvendig kledning var delvis renoveret. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at vesentlighetskravet ikke var oppfylt, bl.a. på bakgrunn av risikoopplysninger og boligens alder. Nemndas flertall kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 100.600 med tillegg av forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Spørsmålet i saken er om det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, et rekkehus fra 1970 i Haugesund kommune, ble i prospektet beskrevet som velholdt, men det ble opplyst om behov for oppgradering innvendig for å tilfredsstille dagens krav til standard. Det videre opplyst at *"utvendig har en skiftet det meste av kledning, vinduer (2009) ..."*.

I forbindelse med salget ble det innhentet en takstrapport, hvor det fremgikk at boligen var noe påkostet etter byggeår, men at det gjensto enkelte elementer som bar preg av normal elde og slitasje. Om badet ble det opplyst at dette var *"renoveret men ikke total renoveret"*. Når oppussingen fant sted var ikke kjent, men det ble antatt at det var på 1980-tallet. Det ble videre opplyst at sluk hadde en levetid på 30 til 50 år, og badet fikk tilstandsgrad 1-2.

Om fasaden ble det opplyst om utvendig trepanel som var delvis renoveret. Fasaden fikk tilstandsgrad 1-2. Det ble bemerkt noe råte i enkelte bord, men oppgitt at kledningen for øvrig var i normal god stand. Videre ble det opplyst at bindingsverk av tre hadde en teknisk levetid på 40-80 år og at kledning en levetid på 15-30 år. Boligens sydvegg hadde normalt en kortere levetid enn resten av boligen.

Egenerklæringen ble ikke fylt ut da selger var et dødsbo.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 1,53 mill. ved kjøpekontrakt datert den 14.6.16. Overtagelse fant sted den 18.7.16.

Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussing råteskader i yttervegg mot sør, råteskader i gulv og maur. Kjøper reklamerte til selskapet den 25.7.16.

Det ble innhentet en skaderapport hvor det fremgikk at årsaken til råteskadene var en lekkasje i yttervegg grunnet ufagmessig montering av undervannsbord under vindu. Deler av bjelkelaget måtte skiftes, samt det meste av ytterveggen i 1. etasje. Utbedringskostnadene ble estimert til

kr 91.329 inkl. mva. I tillegg fremgikk det av rapporten at kjøper hadde fjernet innredning og overflater på bad for å bygge om dette. Da kjøper skulle lage hull til nytt toalett i gulvspanplater på badet, oppdaget kjøper at det var to lag med gulvspanplater. Det nederste laget var fukt- og råteskadet trolig grunnet utett overgang mellom gulvbelegg og sluk. Gulvspanplatene måtte fjernes og det måtte legges nye. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 5.010 inkl. mva.

Kjøper har anført mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det ikke var påregnelig at boligen hadde en pågående lekkasje. Kjøper hadde hatt en forventning om at kledningen var relativt ny. Videre viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 6,4 % av kjøpesummen og kjøper var ikke enig med selskapet i at det skulle gjøres fradrag før vesentlighetsvurderingen.

Kjøper påpekte videre at de avdekkede skadene hadde sin årsak i feilkonstruksjon av den delen av ytterveggen som hadde fått ny kledning. Skadene var således ikke resultat av verken alder eller slitasje.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvalitativt avvik har selskapet vist til at det ble gitt flere risikoopplysninger både om eiendommen generelt og knyttet til berørte bygningsdeler i salgsdokumentasjonen. Det var således ikke upåregnelig med verken funksjonssvikt eller fukt- og råteskader. I forhold til et kvantitativt avvik måtte det gjøres betydelige fradrag for alder og standard, hvilket medførte at kostnadene ikke var tilstrekkelige.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

I takstrapporten som ble lagt frem før salget, er det opplyst at badet var blitt renovert, men ikke totalrenoveret. Det var antatt at dette ble gjort på 1980-tallet. Disse opplysningene kunne ikke gi kjøperne grunnlag for store forventninger til badet. Selv om det i taksten opplyses at det ikke var registrert unormal fukt på badet, kan ikke nemnda se at de fuktskadene som er avdekket og som beløper seg til ca. kr 5.000, var upåregnelige for kjøperne. Det foreligger ikke mangel knyttet til badet.

Den utvendige kledningen var ifølge salgsprospektet for det meste blitt skiftet siden byggeåret. Ifølge takstrapporten var det registrert noe råde i enkelte bord, men kledningen skulle ellers være i normalt god stand. Etter kjøpet er det avdekket ufagmessig montering av vannbord under vindu, med lekkasje som konsekvens. Deler av bjelkelaget og det meste av kledningen må skiftes som følge av dette. Utbedringskostnadene er vurdert til kr 91.329, med tillegg av rigg og drift (kr 4.375). Dette utgjør mer enn 6 % av kjøpesummen.

Flertallet, Bergsåker, Nygaard, Skramstad, Iversen og Klefstad, finner at de påviste råteskadene innebærer at eiendommen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperne kunne regne med, og at det derfor foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet legger vekt på at utbedringskostnadene kvantitativt sett er tilstrekkelige til å medføre mangel, og at takstrapporten skaper en forventning om en kledning i normalt god stand bortsett fra enkelte bord med råde.

Etter flertallets syn har kjøperne krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Ny kledning vil innebære forlenget varighet på kledningen sammenlignet med det kjøperne måtte regne med før kjøpet. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 70.000 inkludert forsinkelsesrente, som tilsvarer ca. 2/3 av de oppgitte kostnadene til utbedring av kledningen.

Mindretallet, van der Lagen-Larsen og Kvalshaug, viser til at boligen er fra 1970, og at det ikke er oppgitt når kledningen ble skiftet. Kjøperne måtte i lys av dette være forberedt på råde i

kledningen, selv om taksten oppgir at det bare er registrert råte i enkelte bord. Mindretallet konkluderer med at det ikke foreligger vesentlig avvik fra den tilstand kjøperne måtte regne med.

Uttalelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Victoria van der Lagen-Larsen, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.