

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-144

24.3.2017

AmTrust International Underwriters Ltd.

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

Feil ved kledning – under 5 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Hurum kommune oppført i 1917 ble solgt for kr 3,65 mill. i 2015. Det ble opplyst ved salget at det var skiftet kledning på den ene vegg. Utvendige fasader ble vurdert til TG 2, og det ble påpekt i boligsalgsrapporten at det burde vurderes å kle om resten av boligen. Da kjøper planla å skifte resten av kledningen etter overtakelsen ble det oppdaget flere feil ved den kledningen som var skiftet. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Kjøper viste til at det måtte vektlegges at den aktuelle delen av kledningen var av nyere dato. Selskapet avviste kravet, og viste til at det var de rimeligste utbedringskostnadene som måtte legges til grunn, og at dette utgjorde 3,27 % av kjøpesummen, hvilket ikke var tilstrekkelig til at det forelå et kvantitativt avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 119.255 og kr 154.963, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om feil ved kledning utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eiendommen, en enebolig fra 1917 i Hurum kommune, ble i prospektet omtalt som en sjarmerende enebolig, og det ble opplyst om god standard, samt at boligen var blitt oppusset og oppgradert i 2010. Prisantydning var kr 3,65 mill.

I egenerklæringen opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2012. Selger svarte "nei" på selskapets spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeider som krevde faglige kvalifikasjoner.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble det opplyst at boligen var normalt godt vedlikeholdt, med normal bruks- og aldersslitasje. Utvendige fasader fikk tilstandsgrad 2. Det ble opplyst om at frontveggen var foret ut, isolert og kledd på nytt med ny kledning. Ved ytterligere oppgradering og vedlikehold burde det vurderes å kle om resten av boligen. Takstmannen opplyste også at det ikke kunne påvises noen spesielle problemer på den synlige delen av konstruksjonen.

Eiendommen ble solgt som den var for kr 3,65 mill. ved kjøpekontrakt datert den 13.1.15. Overtagelse fant sted den 27.3.15.

I forbindelse med at kjøper planla å skifte kledningen på resten av boligen, ble det oppdaget flere feil ved frontveggen, som var opplyst skiftet. Det ble innhentet et pristilbud for ny kledning og isolasjon på den aktuelle vegg på kr 333.563.

Selger opplyste at kledningen på den aktuelle veggen var blitt byttet før deres eiertid i 2011. Selger var ikke kjent med hvem som hadde utført arbeidet.

Selskapet innhentet en skaderapport hvor det fremgikk at kledningen på den aktuelle veggen ikke var fagmessig utført. Takstmannen estimerte utbedringskostnadene til kr 119.255 inkl. mva. Dette inkluderte utføring av vinduer, men ikke ny isolasjon ettersom veggen ikke var blitt åpnet.

Kjøper innhentet en ny rapport, hvor nødvendige utbedringskostnader ble angitt til kr 154.963 inkl. mva., da det var nødvendig å flytte vinduene ut i vegglivet.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I forhold til et kvalitativt avvik viste kjøper til at det ikke var forventbart med så alvorlige og omfattende feil en kledning som skulle vært ny. Da det ikke var opplyst om annet, måtte kjøper ha en berettiget forventning om at arbeidet var fagmessig utført. Feilene hadde et stort skadeomfang, og skadepotensialet var stort dersom kledningen ikke ble skiftet ut. I forhold til et kvantitativt avvik viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 4,25 % av kjøpesummen. Kjøper viste til at det i forhold til prosentlæren måtte vektlegges at den aktuelle kledningen var mindre enn ti år gammel.

Kjøper krevde prisavslag lik utbedringskostnadene på kr 154.963 med tillegg av forsinkelsesrente fra den 20.9.15.

Selskapet har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har vist til at det var de rimeligste utbedringskostnadene som ga en akseptabel utbedring som måtte legges til grunn. Disse utgjorde 3,27 % av kjøpesummen, hvilket ikke var tilstrekkelig til at det forelå et kvantitativt avvik. Selv om vurderingen ble gjort i forhold til den takst som kjøper hadde innhentet, var heller ikke disse kostnadene tilstrekkelige til at det forelå et kvantitativt avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder et hus fra 1917. Det var i boligsalgsrapporten opplyst om ny kledning på én vegg. Reklamasjonen gjelder denne kledningen, som tilsynelatende ikke er fagmessig utført. Feilen i utførelsen har så langt ikke ført til skade, men det synes å være enighet om at arbeidet må gjøres om for å unngå fremtidige følgeskader. Kjøperne oppgir utbedringskostnadene til kr 154.963, noe som tilsvarer 4,25 % av kjøpesummen. Selskapet mener at relevante utbedringskostnader utgjør kr 119.255, det vil si 3,27 % av kjøpesummen. Spørsmålet er om feilen ved kledningen medfører mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne hadde grunn til å regne med. Utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen er at relevante utbedringskostnader må ligge opp mot 6 % av kjøpesummen for at avviket skal være vesentlig. Et forholdstall på 4,25 % kan være tilstrekkelig dersom sakens individuelle omstendigheter gir grunnlag for en særlig forventning. Også 3,27 % kan etter omstendighetene være tilstrekkelig. At boligen eller den bygningsdelen som feilen gjelder er forholdvis ny, kan tilsi at forholdstall lavere enn 5-6 % kan være tilstrekkelig. I denne saken er kledningen omtalt som ny, uten at det er sagt i salgsdokumentasjonen når veggen ble kledd. Det er i ettertid fremkommet forskjellige opplysninger om når kledningen ble skiftet. Det synes å ha vært en gang i perioden 2009-2012. Nemnda må legge til grunn at det ikke var kjent for kjøperne før kjøpet når kledningen var blitt skiftet, og de kunne derfor ikke uten videre ha en forventning om at kledningen var så ny. Opplysningen om ny kledning kunne etter nemndas oppfatning i seg selv ikke gi grunnlag for en så stor forventning at forholdstall ned mot 4 % eller enda lavere kan være tilstrekkelig til at vesentlighetskravet i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Kjøper kan etter dette ikke gis medhold.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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