

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-235

11.5.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved sluk, bjelkelag og el-anlegg – ukjent alder på bygningsdeler – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 3,455 mill., og overtatt av kjøper 1.3.15. Det ble opplyst ved salget at boligen var modernisert i senere år, at "*byggetiden generelt*" var fra hovedombygging i 1983/1984, men at deler av bygningen var av eldre ukjent årgang fra ca. 1925 med kryprom under eldre konstruksjon. Kjøper reklamerte etter overtakelsen etter å ha oppdaget bl.a. feil ved sluk i vaskerom, fuktskader i bjelkelag og feil ved el-anlegget. Kjøper anførte at forholdene samlet sett utgjorde en vesentlig mangel, og viste til at utbedringskostnadene utgjorde ca. 7,72 % av kjøpesummen. Selskapet avviste kravet, og anførte at flere av forholdene var påregnelige ut ifra boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: samlede utbedringskostnader kr 266.682, takstutgifter kr 17.802 og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag mot selgers eierskifteforsikringsselskap, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Det ble gitt følgende beskrivelse av boligen i salgsprospektet:

Meget pen og oppgradert enebolig ...

Byggetiden er generelt fra hovedombygging i perioden 1983/84, deler av bygningen er av eldre ukjent årgang fra ca. 1925 med kryperom under eldre bygningskonstruksjoner.

...

Vannforsyning fra brønn ...

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at boligen fremsto "*som modernisert senere år, og vedlikeholdt*" men at det måtte påregnes "*normalt vedlikehold*". Vaskerommet ble gitt TG 1. Under punktet "*rom under terreng*" fremgikk følgende:

Krypkjeller bør ventileres bedre. Råte i bunnstokk over luken, og spor etter borebille i underhimling, bør utbedres.

Det ble videre opplyst i boligsalgsrapporten at el-anlegget ikke var vurdert, men at sikringsskapet hadde "*nyere automatsikringer*".

Ifølge kjøper, ble det opplyst muntlig på visning at vaskerommet og stuen var fra 2011, og kjøper oppga videre å ha vært spesielt opptatt av å sjekke kvaliteten på fundamentet under stuen på visningen.

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 3,455 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.2.15, og overtatt av kjøper 1.3.15.

Kjøper reklamerte til selskapet 11.8.16 etter å ha oppdaget vannlekkasje fra avløpsrør i vaskerommet med påfølgende vannskader, mangler ved stuens fundament, og feil ved el-anlegget.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann hvor det fremgikk at det var oppdaget et hull i gulvsluket på vaskerom. Hullet medførte at avløpsvann rant ned i krypkjeller under stuen, slik at det hadde oppstått fuktskader på parkettgulv i stue og nedre del av vegger mot vaskerommet.

Det ble videre fremlagt en el-takst som påpekte feil ved el-anlegget i bl.a. stuen, vaskerom og ved vannpumpe.

En tredje takstrapport oppga at en del av gulvkonstruksjonen var bygget helt ned mot fuktig terreng, som over kort tid førte til råteskader. I denne rapporten ble utbedringskostnadene for alle mangelsforholdene samlet angitt kr 266.682 inkl. mva.

Selger forklarte til selskapet at de påreklamerte forholdene var ukjente for dem. Det var foretatt arbeider på boligen i selgers eiertid av et firma som hadde gått konkurs, og det ble fremlagt fakturaer for dette arbeidet.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og i hovedsak vist til at utbedringskostnadene utgjør ca. 7,72 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 266.682, samt krav om takstutgifter på kr 17.802, og forsinkelsesrente.

Selskapet har avvist at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, og i hovedsak vist til at deler av kostnadene skulle holdes utenfor mangelsvurderingen, og at flere av forholdene var påregnelige ut ifra boligens alder.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet i saken er om det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den tilstand som kjøperne kunne forvente. Vurderingen av dette skal etter rettspraksis gjøres med utgangspunkt i forholdet mellom relevante utbedringskostnader og kjøpesummen.

Forholdstallet må som hovedregel være opp mot 6 % for at det skal kunne foreligge mangel.

Reklamasjonen i denne saken, som fant sted halvannet år etter overtakelsen, gjelder tre forhold, som til sammen hevdes å innebære et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det dreier seg om feil ved sluk, råteskader i bjelkelag og feil på el-anlegg. Samlede utbedringskostnader utgjør nærmere 8 % av kjøpesummen. Nemnda ser det slik at bare en del av kostnadene er relevante i vurderingen. Salgsdokumentasjonen opplyser om fuktig krypkjeller og råte i bunnstokk. Ut ifra de skriftlige salgsopplysningene kunne ikke kjøperne regne med at noen av de bygningsdelene som reklamasjonen omfatter, var nyere enn hovedombyggingen i 1983/1984. Selv om det i ettertid er kommet frem at det er utført arbeider i nyere tid, og selv om utførelsen av gulvkonstruksjonen og det elektriske anlegget har vist seg å være svært amatørmessig, måtte kjøperne ut ifra de opplysningene som ble gitt før kjøpet, være forberedt på en del kostnader til vedlikehold og utbedringer. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta standpunkt til hvor stor del av kostnadene som er relevante i vesentlighetsvurderingen, men konkluderer med at det uansett er vanskelig å legge til grunn at relevante kostnader kommer opp mot 6 % av kjøpesummen. 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 (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).