

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-239

11.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader og sopp i utleiedel – ca. 4 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig med utleiedel oppført i 1994 i Bergen ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill., og overtatt av kjøper 15.16.16. Boligen ble omtalt som "*særdeles attraktiv*" ved salget, og hadde en utleiedel i underetasjen. Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussing av underetasjen kort tid etter overtakelsen både fuktskader og muggsopp, og det viste seg at skadene skyldtes feil ved utførelsen av boligens ventilasjonsanlegg. Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, og i hovedsak vist til at kostnadene på 4 % av boligens kjøpesum var høyst upåregnelige for kjøper. Selskapet har avvist kravet, og vist til at utbedringskostnadene ikke overstiger den kvantitative vesentlighetsterskelen, samt at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om at underetasjen var totaloppusset. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 268.700, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder spørsmålet om fuktskader på boligen utgjør en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eneboligen er oppført i 1994, og det ble gitt følgende beskrivelse av boligen i salgsoppgaven:

Særdeles attraktiv, romslig og påkostet enebolig med utleiedel ...

Meget pen enebolig med påkostede kvaliteter, ...

Her kan man bo råflott men rimelig – med gode leieinntekter ...

....

Hoveddelen i boligen har de siste årene gjennomgått vesentlige oppgraderinger, med blant annet nytt bad ...

Utleiedelen har også blitt påkostet i nyere tid med blant annet ny kjøkken innredning.

I verditaksten ble det oppgitt at "*Boligen har god standard*" og at den var "*oppusset og modernisert innvendig*". Markedsverdien ble anslått til kr 6,9 mill., hvorav tomteverdien utgjorde kr 2,3 mill. Under punktet "*luftbehandling*" ble det oppgitt "*Mekanisk avtrekk fra våtrom*".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.2.16, og overtatt av kjøper 15.6.16.

Ifølge kjøpers fremstilling, ble det oppdaget fuktskader og muggsopp i utleiedelen i forbindelse med oppussing, og kjøper reklamerte til selskapet den 18.10.16.

I skaderapport fra takstmann fremgikk det at skadeårsaken var feil ved utførelsen av avkastkanalene fra ventilator til bad og kjøkken, som medfører at varm fuktig avkastluft har blitt presset inn i hulrommet mellom innvendig utforede vegger og grunnmuren av betong. Rapporten

oppgå at varm, fuktig luft medførte oppfukning av grunnmuren med påfølgende kondens og fuktskader. Det ble oppdaget skader på soverom, bad, bod, gang og kjøkken/stue. Samlede utbedringskostnader ble vurdert til kr 268.700.

Kjøper har anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og blant annet vist til opplysningene som ble gitt ved salget, og at kostnadene som har oppstått fremstår som høyst upåregnelige for kjøper. Det er anført at utbedringskostnadene på nesten 4 % av kjøpesummen er tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetsterskelen som er oppstilt av Høyesterett.

Det ble fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 268.700, og forsinkelsesrente fra 5.1.17. Det ble i tillegg bemerket at kjøper allerede har mistet tre måneder i leieinntekter, og at kjøper var påført kostnader til nytt ventilasjonsanlegg på kr 79.800 samt kostnader til innkassing av rør på kr 9.234.

Selskapet har avvist kravet, og har anført at utbedringskostnadene ikke er over terskelen som følger av prosentlæren, jf. Rt. 2010 s. 103. Det er videre vist til at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om en nylig totaloppusset leilighet i underetasjen, og anført at forholdet ikke kan likestilles med saksforholdet i Rt. 2007 s. 1587.

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 for eiendommen. I Høyesteretts dom i Rt. 2010 s. 103 er det (i avsnitt 49) uttalt at forholdstallet normalt må være opp mot 6 % for at det skal foreligge mangel. Lavere forholdstall kan ut ifra sakens individuelle omstendigheter være tilstrekkelig, men det skal i så fall "*mye til*" (avsnitt 51). I den saken som nå er til behandling, er utbedringskostnadene kalkulert til noe under 4 % av kjøpesummen. Kjøperne anfører at de ut ifra salgsopplysningene kunne ha en særlig forventning til boligen, og at ca. 4 % derfor må være tilstrekkelig. De viser særlig til markedsføringen av boligen som særdeles attraktiv og påkostet, at hoveddelen var oppgradert og at utleiedelen var påkostet med blant annet ny kjøkkeninnredning, og at det for øvrig ikke var gitt noen risikopplysninger om boligen. Videre vises det til at de forholdene som reklamasjonen gjelder, skyldes feil i utførelsen, ikke alminnelig slitasje. Nemnda kan for sin del ikke gi kjøperne medhold i at de nevnte forholdene kunne gi grunnlag for slike forventninger til eiendommen at et forholdstall lavere enn 4 % av kjøpesummen er tilstrekkelig til å utgjøre mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. 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), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Thomas Iversen (forbrukerrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).