

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-271

31.5.2017

Protector Forsikring ASA

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

Setninger i fritidsbolig – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum.

En fritidsbolig i Ringeby kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 1.350.000 og overtatt av kjøper 10.2.12. I salgsoppgaven ble det opplyst at eiendommen fremstod som godt vedlikeholdt. I 2013 oppdaget kjøper tegn til pågående setninger i hytta og reklamerte til selskapet. Det ble innhentet flere takstrapper, før takstmennene til slutt ble enige om at forholdet burde forsøkes utbedret ved etablering av randsoneisolasjon på utsiden av ringmuren rundt hytta til en kostnad på ca. kr 37.000. Ca. 19 måneder senere sendte kjøper, via sin nye advokat, varsel til selskapet om opprettholdelse av kravet. Det ble i denne sammenheng vist til en ny takstrapp rapport innhentet av kjøper selv. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøpers eventuelle krav hadde falt bort ved passivitet, samt at det uansett ikke forelå grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslova. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 544.000, erstatning kr 10.000 pluss advokatkostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som en følge av setninger/skjevheter er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring.

Fritidsboligens byggeår ble opplyst å være 1980, og i prospektet fremgikk følgende om byggemåte og standard:

Fritidsbolig oppført i 1980 og senere påbygd og modernisert. Oppført på betongmur med yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende panel. Gammel del oppført i laftet plank, utforet og etterisolert. Torvtak. Frittliggende anneks oppført i 2010-11 i håndlaftet tømmer Frittliggende uthus i bindingsverk.

...

Meget tiltalende og velholdt hytteeiendom som er oppført i 1980 og senere renoveret og påbygd i perioden 1998-2001. Det er nylig ferdigstilt håndlaftet anneks på tilsammen 30 kvm. Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt og holder normalt god standard på materialvalg og utstyr forøvrig.

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 1.350.000. Overtakelse fant sted 10.2.12.

Kjøper avdekket i 2013 tegn til pågående setninger i hytta, og reklamerte til selskapet. I forbindelse med reklamasjonen ble det innhentet en takstrapp rapport utarbeidet av takstmann L. I rapporten ble det lagt til grunn at det var skjevheter i bygget som skyldtes dårlig grunnarbeid, telemasser i grunn og trolig manglende frostsikring av grunn utvendig og grunnmur.

Selskapet avsto ansvar med henvisning til en takstrapp rapport utarbeidet av takstmann F, hvor det fremgikk at det ikke var behov for utbedring ettersom setningene ikke var pågående.

Takstmenn L og F utarbeidet deretter hver sin tilleggsrapport, men ble til slutt enige om at forholdet burde forsøkes utbedret ved å etablere randsoneisolasjon på utsiden av ringmuren rundt hytta. Kostnadene til denne utbedringsmetoden ble anslått til kr 37.050 inkl. mva.

Kjøper innhentet i november 2016 en ny takstrapport utarbeidet av takstmann T. I denne rapporten ble det lagt til grunn at bygningen over tid hadde fått setningsskader som utviklet seg. Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til totalt kr 458.819 inkl. mva.

Kjøper anførte at det forelå mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om setninger i hytta, samt gitt uriktige opplysninger. Det ble videre vist til at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn selger hadde grunn til å regne med ut fra den betydelige kjøpesummen og forholdene ellers. Det ble også vist til at overslaget til Takstmann L var for lavt.

Kjøper krevde prisavslag, jf. avhl. § 4-12, tilsvarende utbedringskostnadene pålydende kr 460.000, samt verdiminus pålydende kr 84.000, totalt kr 544.000. Det ble i tillegg krevd erstatning etter avhl. § 4-14 for utgifter til sakkyndig bistand pålydende kr 10.000, samt rimelige og nødvendige kostnader til advokat, og forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Det ble vist til at kjøpers eventuelle krav hadde falt bort ved passivitet ettersom det tok nesten 19 måneder fra selskapets avslag ble oversendt kjøpers boligkjøperforsikring, til opprettholdelse av kravet ble oversendt fra kjøpers nye advokat. Det ble videre vist til at det ikke forelå opplysningssvikt på selgers hånd eller var gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har etter overtakelse av fritidsboligen avdekket setninger i bygget. Det første spørsmålet som må avgjøres, er om selgeren på salgstidspunktet "*kjente eller måtte kjenne til*" at det var setningsskader på fritidsboligen, jf. avhl. § 3-7. Det følger av fast nemndspraksis at anvendelse av bestemmelsen forutsetter klare holdepunkter for at selgeren kjente eller måtte kjenne til forholdet. Det er kjøper som har bevisbyrden. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at det foreligger holdepunkter for at selger har kjent til eller måtte kjenne til at det var setningsskader på fritidsboligen. Nemnda finner følgelig ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det ved salget ble gitt en uriktig opplysning om fritidsboligen, jf. avhl. § 3-8.

Det neste spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum; med andre ord om boligen ved kjøpet var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente. Hvorvidt boligen er i vesentlig dårligere stand, beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering.

Nemnda viser innledningsvis til at det ikke ble utarbeidet noen takstrapport i forbindelse med salget. Det er i forbindelse med mangelsvurderingen fremlagt takstrapporter og uttalelser fra tre takstmenn. To av takstmennene har konkludert med at det bør forsøkes å utbedre forholdet lokalt ved at det isoleres rundt fritidsboligen utvendig og innvendig i kjeller. Kostnadene ved dette er ca. kr 37.000. Nemnda viser til at etter fast nemndspraksis må kjøper akseptere den rimeligste, tilfredsstillende utbedringsmetoden. Det er kjøper som må godtgjøre at den rimeligste utbedringsmetoden ikke er tilfredsstillende. Slik nemnda ser det, er det ikke godtgjort at den rimeligste utbedringsmetoden ikke er tilfredsstillende i dette tilfellet.

Av Rt. 2010 s. 103 fremgår det at vesentlighetskriteriet i avhl. § 3-9 andre punktum normalt krever relevante utbedringskostnader opp mot 6 % av kjøpesummen. Ved den rimeligste

utbedringsmetoden i denne saken, vil ikke det kvantitative kravet være oppfylt. Nemnda er etter dette kommet til at forholdet ikke utgjør en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda finner etter dette ikke grunn til å ta stilling til anførselen om passivitet.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).