

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-328

15.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Sulfatskader på grunnmur av Leca – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Tromsø oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 7.120.000 og overtatt av kjøper 25.7.16. I forbindelse med oppussingsarbeider avdekket kjøper sulfatskader på grunnmuren. De totale utbedringskostnadene ble i ettertid anslått til kr 293.050, hvilket utgjorde 4,1 % av kjøpesummen. Kjøper krevde imidlertid kun kr 190.000, ettersom kostnader til riving og gjenoppbygging av gulv var omfattet av kjøpers planlagte oppussing. Selskapet avviste ansvar og viste til at de relevante utbedringskostnadene kun utgjorde ca. 2,7 % av kjøpesummen, og at det kvantitative kravet derfor ikke var innfridd. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: krav om prisavslag kr 190.000.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av sulfatskader på grunnmur av Leca er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1976. I verditaksten fremgikk følgende under overskriften "*Fundamentering, grunnmur og kjellergulv*":

Grunnmur av lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt. Grunnmur er innvendig ulektret og platekledd.
Gulv i 1. plan av betong.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7.120.000 ved kjøpekontrakt datert 12.5.16. Overtakelse fant sted 25.7.16.

I forbindelse med at kjøper rev ned veggplatene og stenderverket i kjelleretasjen, ble det avdekket at grunnmuren var porøs, og deler av grunnmuren drysset ned på gulvet. I den fremlagte takstrapporten fremgikk det at det dreide seg om sulfatskader, og at tilfylte masser mot muren måtte fjernes slik at muren kunne repareres. Utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 190.000 inkl. mva.

Kjøper har i ettertid vist til at det opprinnelige kostnadsanslaget ikke medregnet kostnader til riving og gjenoppbygging av gulv, ettersom kjøper oppdaget forholdet i forbindelse med oppussing, og derfor hadde beregnet å selv stå for disse kostnadene. Det ble deretter vist til at de totale utbedringskostnadene i realiteten utgjorde kr 293.050 inkl. mva., og at det kvantitative kravet derfor var innfridd.

Kjøper anførte at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble krevd prisavslag på kr 190.000 jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Spørsmålet for nemnda er om sulfatskadene på grunnmuren innebærer en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra den standard og tilstand som kjøperne kunne regne med ved kjøpet. Av Rt. 2010 s. 103 fremgår det at vesentlighetskriteriet i § 3-9 andre punktum normalt krever relevante utbedringskostnader opp mot 6 % av kjøpesummen.

Det er uenighet mellom partene om utbedringskostnadene skal inkludere utgifter til riving og gjenoppbygging av konstruksjonen ved vurderingen av om det kvantitative kravet er oppfylt, da kjøper uansett hadde planlagt å pusse opp underetasjen. Utbedringskostnadene utgjør kr 190.000 uten de nevnte utgifter til oppussing, og kr 293.000 med disse kostnadene. Nemnda bemerker at utbedringskostnadene uansett ikke vil nå opp til det kvantitative kravet etter avhl. § 3-9 andre punktum da kostnadene utgjør henholdsvis 2,7 % og 4,1 % av salgssummen. Boligens grunnmur var 40 år på salgstidspunktet, og det var i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger som tilsa at kjøper kunne ha en særlig forventning til grunnmurens tilstand ut over at den var 40 år gammel. Slik nemnda ser det, er verken det kvantitative eller kvalitative kravet i avhl. § 3-9 andre punktum oppfylt, og det foreligger følgelig ikke en vesentlig mangel.

Avgjørelsen 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), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).