

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-344

23.6.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Feil ved tak — utmåling av prisavslag — avhl. § 4-12.

En eiendom i Aurskog bestående av en enebolig med tilbygg og en flermannsbolig med to leiligheter, oppført i 1938, ble solgt "som den er" for kr 2.350.000, og overtatt av kjøper 8.9.15. I salgsoppgaven var det opplyst at tilbygget var fra 2007, og at det ellers var *"nye takplater på alt"*. Etter en lekkasje fra taket på tilbygget i 2016, ble det avdekket store feil ved samtlige tak på eiendommen. Kjøper reklamerte deretter til selskapet, som erkjente mangelsansvar. Partene har innhentet takstrapper som angir ulike utbedringskostnader, og partene er uenige om størrelsen på kjøpers krav om prisavslag. Selskapet anførte bl.a. at kostnader til nytt undertak måtte holdes utenfor, og fremsatte et forlikstilbud på kr 350.000, som ble avvist av kjøper. Nemnda ga kjøper delvis medhold, og tilkjente et prisavslag på kr 500.000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 586.250, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12, som følge av at konstruksjonsfeil ved tak medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Eiendommen består av en enebolig fra 1938 med tilbygg fra 2007, i tillegg til en flermannsbolig med to leiligheter, samt en dobbelgarasje.

I selgers egenerklæringsskjema var det krysset av for "ja" på spørsmål om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. Det var videre krysset av for "ja" på spørsmål om det har vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag, og kommentert:

Nye takplater på alt

Eiendommen ble solgt "som den er" for kr 2,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.3.15/23.6.15, og overtatt av kjøper den 8.9.15.

I oktober 2016 avdekket kjøpers leietaker at det begynte å trenge vann inn på soverom, bad og stue i tilbygget. Etter reklamasjon til selskapet innhentet kjøper takstrapp fra takstmann G, hvor det fremgikk at det var lagt nytt platetak i ca. 2000-2010, men at dette var gjort med generell dårlig utførelse. Det ble bl.a. påpekt at plater spriker, skjøter var ikke tilfredsstillende utført, platetaket var ikke lektet opp, taket hadde svakt fall, og at taket var skrudd rett på rupanel. Ifølge rapporten så taket ut til å være lagt på samme måte på alle takene. De samlede utbedringskostnadene ble i rapporten anslått til kr 586.250 inkl. mva.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann O, som i hovedsak var enig med kjøpers takstmann om utbedringsbehov og -metode, og bemerket at taktekkingen var utført ufagmessig, og ikke i henhold til normal byggeskikk. Kostnadene ble anslått til kr 550.000 inkl. mva.

Kjøper har krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 586.250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det ble anført at det ikke var grunnlag for mer enn et lite fradrag i prisavslaget, og vist til at takplatene var syv år på kjøpstidspunktet, og at kostnadene til undertaksbelegg måtte medregnes i prisavslaget ettersom det ble laget hull i belegget da det ble lagt nye takplater. Kjøper påpekte at takstmennene ikke hadde estimert kostnader for utskiftning av undertaksbord, men kun undertaksbelegg.

Selskapet har erkjent mangelsansvar iht. avhl. § 3-9 andre punktum, men anførte at det måtte foretas et fullstendig fradrag i kostnadene knyttet til undertaksbelegg og alle andre deler av taket som ikke utgjorde takplatene. Selskapet bemerket videre at kjøper ikke kunne forvente at samtlige tak ble skiftet samtidig med tilbygget i 2007, og at betegnelsen "*nye takplater*" var vag. Det ble også lagt vekt på at det ikke var gitt noen opplysninger om at undertaket/undertaksbelegget var skiftet. Selskapet fremsatte et forlikstilbud til kjøper på kr 350.000.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum da boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen kunne forvente grunnet konstruksjonsfeil ved takene. Nemnda legger dette til grunn. Det omtvistede spørsmålet er utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12.

Innledningsvis bemerker nemnda at i henhold til nemndspraksis må den rimeligste utbedringsmetoden i utgangspunktet legges til grunn når det er uenighet mellom de fagkyndige om valg av utbedringsmetode, jf. FinKN-2016-076. Selskapets takstmann har estimert utbedringskostnadene til kr 550.000, og nemnda legger dette til grunn. Disse utbedringskostnadene inkluderer blant annet takplater og nytt undertaksbelegg. I salgsdokumentasjonen var det opplyst at det var "*nye takplater på alt*", og at dette arbeidet var utført av en navngitt håndverker. Slik nemnda ser det, var det naturlig å forstå dette slik at takplatene ble skiftet samtidig på alle bygningene. Det var også opplyst at tilbygget — det nyeste av byggene — var oppført i 2007. Nemnda legger etter dette til grunn at kjøpers forventning ved salget var at takplatene ikke var eldre enn fra 2007.

På bakgrunn av reklamasjonsrapporten og befæringsrapporten fra selskapets takstmann, legger nemnda til grunn at platetaket ikke er lektet opp, at det er skrudd rett på rupanel og at undertaksbelegget er perforert/punktert der hvor skruene er ført gjennom undertaket. Begge takstmennene gir uttrykk for at det bør legges nye takplater samt nytt undertaksbelegg, og nemnda legger dette til grunn. Det er ikke tilstrekkelig å kun skifte takplatene da undertaksbelegget er perforert.

Nemndspraksis viser at det ikke er grunn til nevneverdig standardhevingsfradrag for takplatene ut fra deres alder. Men når det gjelder undertaksbelegget, som for alle byggenes vedkommende med unntak av tilbygget, var lagt før de nyere takplatene — finner nemnda at det må gjøres et visst standardhevingsfradrag. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at prisavslaget bør settes til kr 500.000, inkludert forsinkelsesrente.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal,

*(selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli
(forbrukerrepresentant).*