

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-403

30.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved garasje oppført i 2014 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Ulsteinvik ble solgt som den er for kr 3,9 mill., og overtatt av kjøper den 22.4.15. Ved salget ble det opplyst at garasjen var ferdigstilt i 2014. Høsten 2015 avdekket kjøper en rekke feil ved garasjen. På den bakgrunn reklamerte kjøper til selskapet og anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet var av den oppfatning at forholdene ved garasjen var synlige, og avviste derfor ansvar. Uansett kunne ikke selskapet se at forholdene var tilstrekkelige til å oppfylle vesentlighetskriteriet. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 178.925

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av feil ved garasje er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Ved salget ble det i boligsalgsrapporten oppgitt følgende om garasjen:

Dobbel garasje med grunnflate på 43 m/2. Garasje var påbegynt i 2011 med støpt plate - ringmur. Garasje er ferdigstilt i 2014. Leddport i aluminium med portåpner er montert. Sidedør i aluminium. Strøm er innlagt. Muligheter for hems, her ligger gulvspon, klar til montering. Det bemerkes av ved takrenne mot nord er overband ved c/c 120 montert. Normal montering ved c/c 60 her. Det er ikke montert vannbord over innlasting for port, anbefales utført. Fare for innsig/ vann her. Eier opplyser av fasader er malt med 1 strøk, anbefaler derfor maling av fasader i 2015.

Garasjen ble gitt tilstandsgrad 2.

Boligen ble solgt "som den er" den 9.3.15 for kr 3,9 mill. Overtakelse fant sted den 22.4.15.

I desember 2015 avdekket kjøper en rekke feil ved garasjen. Kjøper rekvirerte egen takstmann som bemerket at det var feil med:

1. Fundament /gulv. Dårlig understøtting og skjevt fundament/mur på langvegg sør. Mulig hulrom under deler av gulv. Sprekker i overgang gulv/fundament inne i garasjen.
2. Takstoler. 1 takstol mangler, cc 900 mm mellom takstoler her. Feilkonstruksjon i yttervegg sør. Feil plassering stendere og for svake losholter i utvekslinger.
3. Garasjeport. Forsterkningsskinne kappet på toppelement, svekket bæreevne i port.

Kjøper har fremlagt pristilbud for utbedring av garasjen på samlet kr 178.925 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ettersom garasjen er opplyst oppført i 2014 og utbedringskostnadene utgjorde 4,6 % av kjøpesummen.

Selskapet var av den oppfatning at de reklamerte forhold var synlige på visning, og at det derfor ikke forelå noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10, og at det uansett var mulig å utbedre

garasjen innenfor en øvre ramme på kr 50.000, slik at det kvantitative vilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda bemerker innledningsvis at den ikke kan se at det er dokumentert at de reklamerte forholdene ved garasjen var synlige, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10.

Vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik fra forventbar stand etter avhl. § 3-9 andre punktum inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Avgjørelsen beror på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29.

Når det gjelder det kvantitative element tas det ofte utgangspunkt i en beregning om hvor stor andel utbedringskostnadene utgjør av kjøpesummen. I Rt. 2010 s. 103 uttalte Høyesterett at vesentlighetskravet innebar at utbedringskostnadene som utgangspunkt må ligge i den øvre delen av spennet mellom om lag tre prosent til om lag seks prosent. Vesentlighetskravet kan være innfridd selv om utbedringskostnadene ligger under denne terskelen, men da skal det *"mye til"*.

Kjøper har fremlagt en fagkyndig uttalelse fra takstmann hvor det fremgår at nødvendige utbedringskostnader utgjør kr 178.924. Selskapet har i generelle ordelag gjort gjeldende at de nødvendige kostnadene vil utgjøre et betydelig mindre beløp enn dette, men har ikke fremlagt noen alternativ takst eller tilstandsrapport. Det er da vanskelig for nemnda – med sin skriftlige arbeidsform – å fravike taksten til kjøpers takstmann. Uten at dette blir avgjørende for nemndas standpunkt, finner nemnda derfor å måtte legge denne taksten til grunn for sin vurdering. Etter denne taksten utgjør utbedringskostnadene ca. 4,6 % av kjøpesummen. Som utgangspunkt er dette i underkant av den veiledende vesentlighetsterskelen som ble lagt til grunn i Rt. 2010 s. 103.

Nemnda vil derfor knytte enkelte bemerkninger til det som kan ansees som kvalitative elementer i vesentlighetsvurderingen. I nemnds- og rettspraksis er det stilt høyere krav til utbedringskostnadenes størrelse når det gjelder mindre sentrale bygningsdeler som en garasje – slik tilfellet er her – enn for eksempel ved lekkasjer i oppholdsrom, jf. bemerkninger om dette i FinKN-2015-492.

Det stilles mindre krav til utbedringskostnadenes størrelse dersom bygningen eller bygningsdelen er tilnærmet ny. I denne saken var garasjen bare ett år ved salget. Betydningen av dette momentet svekkes imidlertid av at garasjen var gitt TG2 i boligsalgsrapporten, og at det i rapporten er fremhevet flere risikomomenter. Riktignok synes tilstandsgraden i hovedsak å være fastsatt på bakgrunn av de gjenstående arbeider, men det uferdige preget som garasjen da hadde må likevel være egnet til å senke kjøpers forventinger til den.

Etter en samlet helhetsvurdering er nemnda kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra forventet stand, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).