

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-830

21.12.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader — 21 år gammel kledning — avhl. §§ 3-9 andre punktum.

En bolig i Haugesund oppført i 1994 ble solgt for kr 2.450.000 ved kjøpekontrakt datert 17.6.15. I salgsoppgaven ble det opplyst at kledningen trengte maling, og at det var kondensmerker i vinduene og to punkterte vinduer. Utvendige overflater og vinduer ble i boligsalgsrapporten vurdert til TG 2. Kjøper oppdaget i desember 2016 en fuktskade i taket på stuen, som ble dekket av bygningsforsikringen. Det ble senere oppdaget nye skader innvendig, og kjøper reklamerte i april 2017 til selskapet over vannlekkasje med følgeskader. Det ble anført at boligen var i vesentlig dårligere stand. Selskapet avviste ansvar og anførte at kjøper hadde brutt selgers utbedringsrett, at det var reklamert for sent, samt at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag kr 132.319, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1994. I salgsoppgaven ble det opplyst at boligen var "velholdt".

I boligsalgsrapporten fremgikk under punktet "*Konklusjon tilstand*":

Boligen har et normalt vedlikehold.

Boligen er i god stand med tanke på bygningens alder.

Registrerte tilstandanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.

Videre fremgikk det under punktet "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*":

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. – TG: 1

Under punktet "*Utvendige overflater*" fremkom:

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder. Det er påregnelig med ny behandling av kledningen og vinduer som er noe maligsslitt. – TG:2

Under punktet "*Vinduer og dører*" fremgikk:

Normal elde og slitasje, tilstandsgrad settes på grunn av alder.

Innvendig er det noe kondensmerker i vinduene. Vindu på bad og loft er punktert. – TG: 2

I egenerklæringsskjemaet hadde selger krysset av "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til sopp og råte, samt utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2.450.000 ved kjøpekontrakt datert 17.6.15. Boligen ble overtatt 10.7.15.

Kjøper oppdaget kjøper fukt i stuetaket i desember 2016. Bygningsforsikringens takstmann konkluderte med at skaden skyldtes kondens på ståldrageren, og forsikringsselskapet dekket følgeskadene. Skadeårsaken ble utbedret av kjøper selv for kr 16.125, mens bygningsforsikringen dekket kr 24.512 eks. mva. for utbedring av taket innvendig, kr 30.640 inkl. mva.

I februar 2017 oppdaget kjøper lekkasje fra stuevinduet. Den 28.2.17 tok KE av de utvendige listene rundt stuevinduet. De fant ikke årsaken til lekkasjen omkring vinduet, og fant at vannet måtte komme fra høyere opp på veggen. Utbedring av følgeskadene innvendig ble ferdigstilt. Når det gjaldt utvendige arbeider konkluderte KE med at all kledning måtte skiftes, og at det var behov for nye lekter og ny papp/vindsperre, samt for kontroll av takpanner.

Kjøper reklamerte til selskapet den 21.4.17. Kjøper sendte e-post for å avklare utbedringsretten 15.5.17. I e-posten ble det ikke nevnt at store deler av skaden allerede var utbedret. I e-post fra utførende håndverker datert 18.5.17 fremgikk at det på dette tidspunktet kun gjenstod maling av fasaden, som ble estimert til kr 27.000. Det ble videre sendt en ny faktura på kr 8.350 den 19.6.17.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Videre er det anført at det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, samt at kjøper ikke har brutt selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10.

Selskapet har i hovedsak anført at kjøper har reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, at kjøper har brutt selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10, samt at det uansett ikke forelå en mangel, jf. avhl. § 3-9.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avsnitt 51 og HR-2017-1073-A avsnitt 27 og 29. Det tas i vesentlighetsvurderingen vanligvis utgangspunkt i en kvantitativ vurdering hvor det foretas en sammenligning mellom utbedringskostnadene og kjøpesummen. Det er lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen.

Ut fra de opplysninger som er innhentet av kjøper, utgjør utbedringskostnadene – inkludert de utgiftene som er dekket av boligforsikringen — omkring kr 105.000, noe som tilsvarer ca. 4,3 % av kjøpesummen i dette tilfellet. Disse utbedringskostnadene ligger følgelig i det nedre sjiktet av når det kvantitative kravet anses å være oppfylt. Dersom utgiftene til maling av kledningen også tas med i utbedringskostnadene, vil disse utgjøre totalt kr 132.000. Dette utgjør 5,38 % av kjøpesummen.

Når det gjelder det kvalitative kravet, bemerker nemnda at dette må vurderes i lys av blant annet hvilke opplysninger som ble gitt ved salget, bygningsdelenes alder, vedlikehold og boligens fysiske tilstand for øvrig. Boligen er oppført i 1994, og kledningen var følgelig 21 år på salgstidspunktet. Det var opplyst om at kledningen og vinduer hadde behov for maling. Utvendige overflater var i boligsalgsrapporten gitt tilstandsgrad 2 ut fra alder, men kledningen hadde ikke oversteget sin forventede levetid. Videre var det opplyst om kondensskader i vinduene.

Nemnda bemerker at da det i salgsdokumentasjonen var opplyst om at kledningen og vinduene hadde behov for maling, var det påregnelig for kjøper at det ville påløpe utgifter til dette. Når dette tas i betraktning, er utbedringskostnadenes størrelse i det nedre sjikt av når det kvantitative kravet normalt anses oppfylt. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering — dog under tvil — kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det

er i vurderingen særlig sett hen til utbedringskostnadenes størrelse samt at salgsdokumentasjonen ikke ga grunnlag for særlige forventninger til de utvendige overflatene på boligen.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det er reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19, eller om kjøper har brutt selgers utbedringsrett, jf. avhl. § 4-10.

Avgjørelsen er enstemmig

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).