

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-128

16.2.2018

Protector Forsikring ASA

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

Råteskadet bjelkelag ved fritidsbolig fra 1953 — utmåling av prisavslag — standardhevingsfradrag — avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En fritidsbolig fra 1953 i Hol kommune ble solgt "som den er" for kr 3,92 mill. i 2014. Det ble opplyst ved salget at hytta var ombygget og påbygget i 1988. Det fremgikk videre av salgsdokumentene at hytta var greit vedlikeholdt, men at bl.a. vinduer, kjøkkeninnredning og enkelte furugulv var slitt, og at noe oppgraderinger burde påregnes. Kjøper oppdaget i forbindelse med oppussing i 2017 store råteskader i gulv og bjelkelag, og reklamerte til selskapet. Selskapet avviste først mangelsansvar, men erkjente senere at det forelå en vesentlig mangel og utbetalte et prisavslag til kjøper på kr 300.000. Kjøper har anført at fradraget ved utmålingen av prisavslaget er for høyt, og har bl.a. vist til at utskifting av bjelkelaget ikke medførte noen standardheving av betydning. Selskapet har opprettholdt at det skal gjøres et høyt fradrag som en følge av overflatene ble fornyet ved utbedringen, noe som var påregnelig for kjøper. Nemnda tilkjente etter en samlet vurdering et prisavslag til kjøper på kr 360.000.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader inkl. takstutgifter kr 703.745, hvorav selskapet har utbetalt kr 300.000, samt krav om erstatning av advokatutgifter på kr 97.206.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av råteskader i bjelkelag, jf. avhl. § 4-12.

Fritidsboligen er oppført i 1953, men opplyst ombygget og påbygget i 1988. I salgsoppgaven ble det opplyst:

Hytten er oppført som en tradisjonell reisverkskonstruksjon med 4" isolert yttervegger og utvendig stående panel.

Grunnmur av betong og torv på taket.

I verdi- og lånetaksten ble det gitt følgende opplysninger:

Hytten er greit vedlikeholdt, vinduene bør skiftes da de er slitt. (...) Kjøkkeninnredning og enkelte furugulv er noe slitt og noe oppgraderinger bør påregnes.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3.920.000 ved kjøpekontrakt av 24.9.14, og overtatt av kjøper 1.10.14.

Kjøper skulle i mai 2017 legge fliser på gulv i gangen, og oppdaget da store råteskader i gulvet.

Kjøper innhentet takstrapport fra G Takst. I taksten fremgikk at ca. 110 kvm av hyttens totale areal på 128 kvm måtte byttes på grunn av råte i bjelkelaget over krypkjelleren, som en følge av høy luftfuktighet og utilstrekkelig utlufting. Råten i bjelkelaget hadde ført til svekket bæreevne som

kunne føre til brudd på konstruksjoner. Utbedringskostnadene ble angitt til kr 687.145 inkl. mva., og det ble presisert at forbedringer ikke var tatt med i kalkylen.

Selskapet fremla rapport fra takstmann H, hvor det fremgikk:

Bjelkelaget er angrepet av råtesopp i bjelkelagskonstruksjon fra 1958. Dette er først og fremst en følge av fuktighet ifra grunnen, men konstruksjonen er bygget i henhold til det som var å anse som normal byggeskikk. At det må gjøres tiltak tilknyttet fuktsikring fra grunnen tilknyttet fritidsbolig fra 1958 er påregnelig.

Selskapets takstmann så seg enig i utbedringskostnadene til kjøpers takstmann.

Selskapet avsto først mangelsansvar, men har etter sekretariatets behandling av kjøpers klage utbetalt et prisavslag på kr 300.000.

Kjøper har anført at det ved utmålingen av prisavslaget ble gjort et for høyt fradrag for standardheving og forlenget levetid. Kjøper har vist til at det var selskapet som hadde bevisbyrden for fradragets størrelse, og at omfanget av besparelsen i fremtidige vedlikeholdskostnader som en følge av utbedringen ikke var sannsynliggjort. Kjøper har bemerket at utskifting av bjelkelaget ikke medførte noen standardheving, og vist til tidligere nemndspraksis hvor fradraget ble satt lavere.

Etter selskapets utbetaling på kr 300.000, har kjøper et gjenstående krav om prisavslag mot selskapet på kr 403.745, jf. avhl. § 4-12. Kjøper har i tillegg krevd dekket advokatutgifter på kr 97.206.

Selskapet har anført at det må gjøres et fradrag ved utmålingen som en følge av at overflatene ble fornyet ved utbedringen, ettersom dette var påregnelige kostnader for kjøper, og har opprettholdt at prisavslaget passende kunne settes til kr 300.000.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og bemerket ved utmålingen av kjøpers krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag på ca. 60 %, som en følge av at kjøper ved utbedringen også fikk nye overflater innvendig, som det ble opplyst ved salget at var slitt og trengte vedlikehold.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og mente at de relevante utbedringskostnadene ville utgjøre kr 687.145, med tillegg av kr 16.600 i takstutgifter. Sekretariatet fant at det burde gjøres et fradrag på 60 % for standardheving og forlenget levetid, og prisavslaget ble etter dette beregnet til kr 300.000. Kjøper har gjort gjeldende at dette fradraget er for stort, mens selskapet har akseptert sekretariatets standpunkt.

Nemnda bemerker at utmålingen av fradraget for standardheving og forlenget levetid beror på en samlet vurdering av flere forhold. Nemnda er blitt stående ved at fradraget bør settes noe lavere enn det sekretariatet er kommet til, og finner at det bør utgjøre ca. 50 %. Medregnet utgiftene til taksering — som det ikke skal gjøres noe fradrag i — finner nemnda at prisavslaget bør fastsettes til kr 360.000.

Kjøper har også krevet dekket utgifter til advokat med kr 97.206. Krav om dekning av advokatkostnader behandles etter praksis som et erstatningskrav. Nemnda kan ikke se at det her foreligger noe ansvarsgrunnlag, jf. avhl. § 4-14, og kravet tas derfor ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (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).