

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-273

23.4.2018

Protector Forsikring ASA

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

Utmåling av prisavslag — manglende lufting av takkonstruksjon og kledning — avhl. § 4-12 annet ledd.

En enebolig fra 1998 i Averøy kommune ble kjøpt for kr 1,95 mill. og overtatt av kjøper i juli 2016. Senere samme år, ved fjerning av mose på tak, oppdaget kjøper feil ved taket, samt at verken takkonstruksjonen eller kledningen var luftet. Partene innhentet flere rapporter og pristilbud og selskapet ga kjøper tilbud om et prisavslag på kr 220 000. Kjøper var av den oppfatning at tilbudet var for lavt, og anførte at prisavslaget måtte utmåles i tråd med de pristilbud kjøper hadde innhentet. Selskapet anførte bl.a. at det måtte gjøres betydelige standardhevingsfradrag. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag i tråd med selskapets tilbud, og ga følgelig selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 384 088

Saksfremstilling

Saken gjelder utmåling av kjøpers krav om prisavslag etter feil ved tak, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig/fritidsbolig fra 1998 i Averøy kommune.

I prospektet ble det opplyst at boligen var registrert som en helårsbolig, men at denne ble benyttet som fritidsbolig. Prisantydning var kr 1,75 mill.

I egenerklæringen opplyste selger at han ikke kjente til utettheter i verken tak eller fasade og at det heller ikke var blitt utført arbeider i tilknytning til disse bygningsdelene i løpet av de siste 10 år.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport med verdivurdering, hvor det bl.a. ble opplyst at boligen var i god konstruksjonsmessig stand og var bra vedlikeholdt. Det ble ikke registrert behov for umiddelbare utbedringsbehov. Om veggkonstruksjonen, ble det opplyst at denne besto av 6 toms bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takformen var et saltak oppbygget med lofttakstoler med tretro som undertak. Taket var tekket med shingel og renner og nedløp var av stål. Vinduene var av tre med utenforliggende sprosser. Pipen hadde heldekkende beslag over tak. Både veggkonstruksjonen, utvendige fasader, takkonstruksjon, takteking, renner, nedløp og vinduer fikk tilstandsgrad 1, men det ble opplyst at det var noe mose på taket mot nord. Det ble gjort et fradrag for elde og slitasje på kr 310 000.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,95 mill. ved udatert kontrakt. Overtagelse fant sted den 4.7.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 13.10.16 over feil ved tak som var blitt oppdaget ved fjerning av mose.

Kjøper innhentet en vurdering av tak og fasader fra snekker R. hvor det fremgikk at samtlige innvendige overflater i loftsetasjen måtte rives og fjernes med løsninger grunnet manglende lufting av takkonstruksjonen. Utvendig måtte taket fjernes og legges på nytt grunnet forskriftsfeil

og lekkasjer. Videre måtte det legges ny kledning på boligens langsider for å få tett overgang mellom yttervegg og luftespalte. Snekker R. ga tilbud for utbedring på kr 569 250 inkl. mva. Tilbudet inkluderte ikke elektriske arbeider. Kjøper betalte kr 16 868 til R. for hans bistand i saken.

Selskapet innhentet flere rapporter fra takstfirma C, hvor det ble konkludert med at både takkonstruksjonen og den utvendige kledningen manglet lufting i strid med forskriftskrav og byggeskikk på oppføringstidspunktet, men det ble ikke avdekket skader som følge av dette. Disse feilene kunne utbedres lokalt ved å etablere lufting på kaldloft og i rafteskott. Takteking var moden for utskifting grunnet levetidsbetraktninger. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 175 349. Firma C. innhentet et pristilbud fra byggmester T. på kr 235.698 inkl. mva. Tilbudet inkluderte ikke malearbeider eller kostnader til elektrisk arbeid.

Kjøper innhentet pristilbud fra H. på kr 384.088. Tilbudet inkluderte nytt tak og ny kledning på samtlige vegger med 2 lag vindsperre og maling. Tilbudet inkluderte også nye renner og nedløp i aluminium, stigetrinn til pipe, snøfangere og beslagslåtte vannbrett rundt vinduer. Boligen ville være beboelig under utbedring.

Selskapet fremsatte tilbud til kjøper på kr 220 000 som oppgjør i medhold av avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har anført at prisavslaget måtte utmåles i tråd med pristilbudet fra H. For det tilfelle at prisavslaget skulle utmåles i tråd med selskapets vurdering, var riktig prisavslag kr 270 250. Kjøper påpekte at en lokal utbedring ville medføre at kjøper måtte flytte ut under utbedring, og at det da ville påløpe kostnader til leie av erstatningsbolig og flytting på minst kr 22 000. Videre inkluderte ikke pristilbudet til T. kostnader til maling og elektriker på kr 16 000. Kjøper krevde også erstattet sine utgifter til R.

Selskapet har anført at det fremsatte tilbudet var riktig prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. For det tilfelle at prisavslaget skulle utmåles i henhold til tilbud innhentet av kjøper, måtte det gjøres betydelige standardhevingsfradrag. Kjøper hadde ikke krav på å få dekket sine kostnader til R, da det ikke forelå en mangel som falt inn under selgers kontrollansvar.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet viste til at kjøper måtte akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. FinKN-2016-293, og sekretariatet anså selskapets tilbud for å være i tråd med nemndas praksis i liknende saker, jf. bl.a. FinKN-2013-461 og FinKN-2017-421.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selskapet har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og nemnda legger dette til grunn. Nemnda skal ta stilling til utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Selskapet har tilbudt kjøper et prisavslag på kr 220 000.

Det er fast praksis i Finansklagenemnda at kjøperen må akseptere den rimeligste, tilfredsstillende utbedringsmetoden, selv om den ikke alltid fremstår som den optimale.

Kjøper har prinsipalt anført at prisavslaget må utmåles i tråd med tilbudet på totalt kr 384 088, selv om dette ikke er den rimeligste utbedringsmetoden. Det følger av fast nemndspraksis at det som hovedregel ved annet enn lokal utbedring må gjøres fradrag for bygningsdelenes forlengede levetid og standardheving. Boligen er oppført i 1998, og bygningsdelene var følgelig omkring 18 år på salgstidspunktet. Sekretariatet har lagt til grunn at et standardhevingsfradrag på omkring 40 %

er korrekt i dette tilfellet, og nemnda er enig i det. Det må også tas hensyn til at utbedringen inkluderer en oppgradering fra opprinnelig standard av blant annet renner og nedløp, montering av stige-trinn og snøfangere samt beslagslåtte vannbrett. Tilbudet inkluderer malearbeider, men ikke eventuelle elektrikerarbeider som utbedringen måtte foranledige.

Kjøper har i tillegg krevd dekket utgifter til takstmann, og nemnda finner at slike utgifter bør tilkjennes slik denne saken ligger an. Imidlertid fremstår utgiftene etter nemndas syn som høye, og det er også krevd dekket annen bistand enn til avklaring av selve mangelen. Nemnda finner det derfor riktig å redusere kravet hva gjelder dekning av utgifter til takstmann.

Nemnda er etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det prisavslaget som selskapet har tilbudt kjøper er rimelig og innenfor de grenser som nemnda finner det riktig å akseptere, selv om tilbudet kan fremstå som noe lavt. For ordens skyld bemerker nemnda at den også ville ha kommet til samme konklusjon dersom det ble tatt utgangspunkt i den billigste utbedringsmetoden, jf. selskapets anførsler. Nemnda er følgelig enig med selskapet i at prisavslaget utmåles til kr 220 000.

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), Ole Smedsrud (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).