

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-313

4.5.2018

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Flere forhold — omfattende rotteskader — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

Etter å ha kjøpt en bolig fra 1954 for kr 3,8 mill. i Trondheim, oppdaget kjøper flere feil ved boligen herunder rotter, feil ved el-anlegget, hull i parkettgulv og flere konstruksjonsfeil. Kjøper reklamerte til selskapet og anførte at boligen hadde en vesentlig mangel. Etter selskapets vurdering forelå det ikke et vesentlig avvik, da utbedringer var påregnelig både ut i fra alder og risikoopplysninger i salgsdokumentasjonen. Nemnda kom til at rotteskadene utgjorde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til kr 563 020.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av rotter, feil ved el-anlegg og hull i parkett, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Trondheim kommune oppført i 1954.

I prospektet ble boligen beskrevet som innholdsrik med godkjent utleiedel. Eiendommen hadde potensiale, men oppussing måtte påregnes. Videre ble det opplyst at selger var et dødsbo og at salget ble håndtert av bostyrer. Boligen var over 2. etasjer samt loft og hadde etasjeskille i tre. Hovedetasjen inneholdt stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalett, gang, trapperom og vindfang. Stuen og ett soverom hadde parkettgulv, ett soverom, vindfang, gang og kjøkken hadde laminatgulv, på toalett var det flisgulv, i boden var det linoleumsbelegg og trapperommet hadde tregulv. Prisantydning var kr 3,95 mill.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport. I rapporten ble det opplyst at det var registrert forhold hvor det var behov for strakstiltak som blant annet omfattet tetting mellom tak og vegg over karnappvindu. Enkelte bygningsdeler hadde oppnådd en anselig alder, slik at oppgraderinger og noe ekstra vedlikehold måtte påregnes. På sikt var det påregnelig med utbedringer av blant annet bad i 1. etasje. Terrassen fikk tilstandsgrad 1, men selve konstruksjonen ble ikke vurdert da denne besto av en lukket konstruksjon. I rapportens pkt. "*Rom under terreng*", ble det opplyst at det var krypkjeller under deler av underetasjen som ble ansett å være en risikokonstruksjon. Forholdet fikk tilstandsgrad 2. Badet i underetasjen var under oppbygging og ble ikke vurdert. Kjøkkenet i hovedetasjen ble beskrevet som noe slitt med fuktmerker i tillegg til at det var fuktmerker i skjøter på gulv. Det ble videre opplyst at innvendige overflater var av eldre dato og hadde behov for oppgradering. Det elektriske anlegget ble ikke vurdert grunnet takstmannens manglende kompetanse, men det ble opplyst at det var to sikringsskap med automatsikringer og at samsvarserklæring ikke var blitt forelagt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 19.11.15, og overtatt av kjøper den 15.1.16.

Kort tid etter overtakelsen gikk kjøper i gang med ferdigstilling av badet i underetasjen. Det ble da oppdaget tegn som tydet på fukt fra badet i hovedetasjen, og kjøper bestemte seg da for å renovere dette også. Da gulvkonstruksjonen på sistnevnte bad ble åpnet, ble det avdekket omfattende rottetraffikk i gulvet. Det ble tatt hull i gulv både på soverom, stue, kjøkken og bod og det ble konstatert rottetraffikk overalt.

Da en bekjent av kjøper hadde påpekt at det elektriske anlegget så hjemmesnekret ut, fikk kjøper elektriker A til å kontrollere anlegget. I rapport fra elektrikeren fremgikk det at installasjonen bar preg av å ha vært uten faglig ettersyn og vedlikehold i lengre tid, i tillegg til at det var utført ufagmessig arbeid. Det ble avdekket flere feil i tilnærmet hele boligen både innvendig og utvendig samt i anneks/grillhytte og garasje. Noen av feilene var knyttet til synlig forhold som løse ledninger og ødelagte/manglende deksler og brytere samt gamle "Kuhlo" ledninger som hadde oversteget forventet levetid. Elektriker A ga pristilbud for utbedring av samtlige feil på kr 148 550 inkl. mva.

Selskapet innhentet pristilbud fra PK for utbedring av det elektriske anlegget på kr 150 000 inkl. mva.

Ifølge rapport fra skadedyrfirma P datert 15.2.16, var det avdekket stor rottetraffikk i boligen og lukt, urin og avføring i gulv i stuen, på kjøkkenet, gang og på loft. Lukten preget hele inneområdet. Det ble funnet hull mot grunnen i krypkjeller, samt svakheter i konstruksjonen som medførte at rotter lett kunne ta seg frem. Isolasjonen på loftet var nedtråkket av rotter og det ble funnet spor av tidligere tiltak mot bekjempelse. Rottene hadde vært i boligen i flere år.

Det ble innhentet nye rapporter fra skadedyrfirma P, hvor det fremgikk at rottene hadde tilgang til loftet via åpning i blekket på karnappet hvor de kom opp enten via takrenne eller nærstående tre, samt at det var rotteganger opp i vegger.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann V datert den 23.2.16, hvor det fremgikk at det var et felt i gulvet i stuen hvor det var lagt en annen type gulv enn i resten av stuen, trolig som følge av at det tidligere har vært en trapp til underetasjen der. Kostnadene knyttet til nytt parkettgulv i stuen (29 m²) ble beregnet til kr 32 650 inkl. mva. Videre var skadene etter rotter omfattende og det var oppdaget skader overalt hvor konstruksjonen var blitt åpnet. Boligen hadde ingen plattformkonstruksjon med bunnsvill hvilket medførte at det kunne være skader i veggene som ennå ikke var avdekket. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 200 185 inkl. mva.

Kjøper innhentet pristilbud fra K på kr 317 570, som blant annet inkluderte riving av isolasjon og bjelkelag i gulv, legging av nytt parkettgulv av eik, 5 m² fliser og 10 m² linoleum.

Selskapet innhentet priskalkyle fra S datert 30.3.16 knyttet til bygningsmessige arbeider på kr 191 319 inkl. mva. Dette inkluderte blant annet riving av gulv og isolasjon i hovedetasjen og loft, nye undergulv, ny isolasjon, nytt gulv i stuen og nye lister på ett soverom og i stuen.

Takstmann V var på ny befaring den 30.4.16 da det var blitt avdekket konstruksjonsfeil i tilknytning til karnapp og fukt i konstruksjonen under terrassen. Ved karnapp, var det fuktinntrengning samt at kantbjelke trolig var blitt fjernet ved etableringen av karnappet. På terrassen, var papptekkingen utført feil ved at denne skulle gått ned bak beslag i front på terrassen. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 64 250 inkl. mva.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann B datert 29.3.16 med tilleggsrapport datert 22.6.16. Takstmann B var enig i at det var spor etter rotter i gulvkonstruksjonen, men oppga at det ikke luktet rotter i boligen på befaringsdagen. På loftet var det gammel isolasjon som neppe hadde noen isolasjonsfunksjon igjen. Det var vanskelig å ta stilling til om isolasjonen hadde sunket sammen som følge av alder eller nedtramping av rotter. Vedrørende utbedringskostnadene viste B

til priskalkylen fra S på kr 191 319 inkl. mva., som var samsvarende med vurderingen til kjøpers takstmann V. Dette inkluderte også utbedring av tidligere trappehull i parketten i stuen. S var enig at det var hull i isolasjonen etter rotter i veggene, men viste til at rottene ikke kunne gått mer enn 60 cm i veggene, da det var montert spikerslag i konstruksjonen som hindret videre tilgang. Kostnadene knyttet til å tette hullene ble estimert til kr 5 000 inkl. mva. Hva gjaldt feil ved karnapp, viste B til at det ikke fremgikk av rapporten til takstmann V verken at flisgulvet hadde tatt skade som følge av underdimensjonert gulvbjelke, eller at det forelå skader som følge av fuktinntrengning. Utbedringskostnaden knyttet til utbedring av bjelken ble estimert til kr 1 000 inkl. mva.

Kjøper har anført mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vedrørende det kvalitative avviket, har kjøper vist til at det ikke var påregnelig med rotter i boligen selv om denne var gammel og hadde et oppussingsbehov. Det var heller ikke påregnelig med kostnader til utbedring av terrassen som var av nyere dato og fikk tilstandsgrad 1. Feilene ved det elektriske anlegget skyldtes ufaglært arbeid og var av alvorlig karakter slik at det måtte utbedres umiddelbart. Ved vurderingen av det kvantitative avviket, viste kjøper til at utbedringskostnadene utgjorde 15 % av kjøpesummen. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, anførte kjøper at det høyst kunne gjøres et fradrag på ca. 25 % av kostnadene til rotteskader og hull/trappestikket, 33 % av kostnadene for el-anlegget, og 10 % av kostnadene til terrassen. Kjøper krevde i tillegg dekket kr 20 250 for kostnader til takstrapp, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet anførte at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det var tale om en 61 år gammel bolig hvor flere berørte bygningsdeler fikk tilstandsgrad 2. Det var derfor påregnelig med kostnader til reparasjoner og oppgraderinger. Både det elektriske anlegget og terrassen var eldre, i tillegg til at det ble gitt opplysning om at konstruksjonen ikke var blitt undersøkt. Ut i fra beliggenhet og konstruksjonsmåte, var det ikke upåregnelig at skadedyr kunne finne vei inn i boligen. Selskapet mente videre at den kvantitative vesentlighetsterskelen måtte heves grunnet alder.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold, jf. bl.a. FinKN-2017-767.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Ifølge avhl. § 3-9 andre punktum foreligger det en mangel dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Saken gjelder en gammel bolig som var oppført i 1954 og som ble solgt fra et dødsbo. Det var i salgsdokumentasjonen opplyst om behov for oppussing og om nødvendige strakstiltak, samt at oppgraderinger og ekstra vedlikehold måtte påregnes. Også andre opplysninger gir uttrykk for usikkerhet om kvalitet og tilstand. Det følger av alt dette at kjøperen ikke kunne ha store forventninger til boligen. Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum inneholder et kvantitativt og et kvalitativt element. Det kvalitative elementet går ut på at relevante utbedringskostnader i utgangspunktet må utgjøre opp mot 6 % av kjøpesummen. Påregnelige kostnader må holdes utenfor ved vurderingen. Det kvalitative elementet innebærer at også avvikets art kan ha betydning i vurderingen, og medføre at vesentlighetsvilkåret kan være oppfylt selv om relevante kostnader utgjør mindre enn 5-6 %. Det uttales i dommen at det skal mye til for å konkludere med mangel når det kvantitative kravet ikke er oppfylt.

Samlede utbedringskostnader er av kjøper oppgitt til 15 % av kjøpesummen. Nemnda vil bemerke at bare en liten del av kostnadene kan anses upåregnelige og relevante ved den kvantitative vurderingen. Relevante kostnader når ikke opp til den vanlige kvantitative terskelen. Nemnda mener likevel at rotteskadene art og omfang medfører en mangel ut fra en kvalitativ vurdering. Selv om rotter ikke er upåregnelig i bymessige strøk, viser beskrivelsen i denne saken et omfattende problem som må anses som et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum ut fra en kvalitativ vurdering. Andre avvik som kjøperen har påberopt som mangler, står i en annen stilling, og oppfyller verken enkeltvis eller samlet vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøperen har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 for rotteskadene. Det foreligger et tilbud på utbedring på vel kr 300 000, inkludert utbedring av gulv etter tidligere trappeløp. Det er ikke helt klart om skader på isolasjon, som inngår i kostnadene, skyldes rotter eller isolasjonens alder. Reparasjonen vil i alle tilfelle gi kjøperen nytt for gammelt, og bare en del av kostnadene kan inngå i prisavslaget. Nemnda mener av avslaget må settes lavere enn ca halvparten av pristilbudet, og konkluderer med et skjønnsmessig prisavslag på kr 150 000 inkludert utgifter til skadetakst og forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal, (selskapsrepresentant), Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant) og Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant).