

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-943

14.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

33 år gammel drenering – utmåling/standardhevingsfradrag – advokatkostnader – avhl. §§ 4-12 og 4-14.

En enebolig fra 1983 i Stjørdal kommune ble solgt "som den er" for kr 3,02 mill. sommeren 2016. Ved salget ble det opplyst at det var lagt plast på grunnmuren, noe kjøper etter overtakelsen oppdaget at ikke stemte. Som en følge av dette hadde det oppstått innvendige fuktskader i boligen. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at det var gitt en uriktig opplysning, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste først kravet, men aksepterte å utbetale utbedringskostnadene med fradrag på 75 % grunnet standardheving og levetidsforlengelse som en følge av utbedringen. Tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på kjøpers krav om prisavslag, samt erstatning for advokatkostnader. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 220 625, takstkostnader kr 8 750, advokatkostnader kr 74 875, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag og erstatning som en følge av feil ved drenering, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Boligen er en enebolig i oppført i 1983.

I prospektet ble boligen beskrevet som moderne. Det ble påpekt at boligen var oppført i henhold til reglene på byggetidspunktet. Prisantydning var kr 3,19 mill. Videre fremgikk:

Ikke behov for noen strakstiltak ifølge takstrapport.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden byggeåret. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med dreneringen, fuktinnslag eller annen fukt eller fuktmerker i kjelleren.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor det fremgikk at boligen hadde pusset grunnmur, og at det ikke ble registrert behov for bygningsmessige strakstiltak.

Dreneringen fikk tilstandsgrad 1, med beskrivelsen:

I denne rapporten beskrives drenering i henhold til oppdragsgivers opplysning.

Det er lagt dreneringsrør i drenerende masser rundt boligen. Disse er tilkoblet offentlig nett for overvannsledning. Grunnmursplast er lagt inntil muren.

Rom under terreng ble ikke vurdert, men det ble opplyst at utforede vegger og gulv generelt var risikosoner i forhold til fukt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,02 mill. ved kjøpekontrakt datert den 31.5.16, og overtatt av kjøper den 17.6.16.

Da kjøper gravde opp inntil grunnmuren for å skifte et vindu, ble det oppdaget at grunnmuren manglet grunnmursplast. Kjøper gravde ned til en dybde på 1,5 meter i tillegg til flere andre hull med en dybde på 15 til 20 cm uten at det ble funnet grunnmursplast der heller.

Kjøper innhentet et utdatert tilbud på ny drenering på kr 193 750 inkl. mva. fra firma B. AS.

Årsaken til at kjøper ønsket å bytte vinduet var at en innvendig bod skulle gjøres om til beboelsesrom. Under ombygning av boden i 2017, ble innvendige vegger revet og det ble da avdekket fukt på yttervegg og i overgangen mellom gulv og vegger. Det ble også funnet fukt i tilstøtende garasje.

Kjøper har innhentet en skaderapport datert den 3.11.17 fra takstmann S. som konkluderte med at årsaken til fukt i underetasjen var manglende utvendig fuktsikring og eventuelt manglende drenering. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 187 500 inkl. mva.

Kjøper innhentet et nytt pristilbud datert 30.1.18 på kr 220 625 inkl. mva. fra B. AS. Av tilbudet fremgikk det dette var høyere enn tilbudet fra 2016 grunnet prisstigning.

Kjøper har anført at det boligen hadde en mangel etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag iht. avhl. § 4-12 for utbedringskostnadene på kr 220 625, kostnader til takstrappport på kr 8 750, og erstatning iht. avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 74 875.

Selskapet avviste først kravet, men aksepterte å utbetale utbedringskostnadene med fradrag på 75 % grunnet standardheving og levetidsforlengelse som en følge av utbedringsarbeidene. Selskapet har bl.a. vist til boligens og dreneringens alder.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, ble det gjort et skjønnsmessig standardhevingsfradrag på 75 %, jf. bl.a. FinKN-2014-442. Videre ble kjøper tilkjent dokumenterte advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14.

Kjøper har påklaget sekretariatets vurdering til nemnda, og anført at standardhevingsfradraget var for høyt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder utmåling av prisavslag og erstatning. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-8, og selskapet har akseptert dette. Fra sekretariatets vurdering vedrørende utmålingen av prisavslag og erstatning siteres:

Ved utmålingen av prisavslaget, legger sekretariatet til grunn den oppgitte kostnad på kr 220 625 med tillegg av forsinkelsesrente. I henhold til nemndspraksis gjøres det et fradrag for alder. Sekretariatet bemerker i denne sammenheng at nemnda både i FinKN-2014-442 og 2015-256 kom til at et fradrag på 75 % var passende hvilket gir et prisavslag i den foreliggende saken på kr 55 156.

...

Ettersom det foreligger mangel som følge av opplysningssvikt, jf. avhl. § 3-8, har kjøper også krav på erstatning etter avhl. § 4-14. Utgifter til advokat er en slik kostnad, jf. blant annet FinKN-2018-320. Det bemerkes at kun deler av erstatningskravet, kr 38 125, er dokumentert og at det i henhold til nemndspraksis kun er dokumenterte kostnader som kan kreves erstattet.

Nemnda forstår det slik at selskapet har akseptert nemndas utmåling av prisavslag på kr 55 156 samt tilkjenning av erstatning for utgifter til advokat på kr 38 125. Dette legges til grunn for nemndas vurdering.

Kjøper har anført at sekretariatet uriktig har gjort fradrag for standardheving i prisavslaget, men nemnda er ikke enig i dette. Nemnda viser til sekretariatets vurderinger, som nemnda slutter seg til. Slik nemnda ser det, er prisavslaget følgelig korrekt utmålt til kr 55 156. Kjøper har imidlertid for nemnda også dokumentert at det har påløpt utgifter til takst på kr 8 750, og slike kostnader tilkjennes uten at det gjøres fradrag i disse, jf. FinKN-2018-128. Prisavslaget settes følgelig til kr 63 906.

Sekretariatet har også tilkjent kjøper erstatning for advokatkostnader med kr 38 125. Kjøper har for nemnda dokumentert at advokatkostnadene totalt er kr 74 875 og krevd det totale beløpet erstattet. Behandlingen av saken i Finansklagenemnda skal være et lavterskel rettshjelptilbud, hvor saken blir utredet og vurdert av juridiske saksbehandlere. Det er de nødvendige og rimelige utgiftene til advokat som kan kreves erstattet. Slik nemnda ser det, er det ikke grunnlag for å tilkjenne ytterligere advokatkostnader dekket enn det beløpet som fremgår av sekretariatets vurdering, og som selskapet også har akseptert. Kjøper tilkjennes etter dette erstatning for utgifter til advokat med kr 38 125.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter dekket, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis 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), Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørlie (forbrukerrepresentant).