

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-646

5.9.2019

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved tak – utmåling – advokatutgifter – avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14.

En enebolig i Rana kommune ble solgt "som den er" for kr 4,725 mill., og overtatt av kjøper 14.10.16. I salgsprospektet var det opplyst at taket var utvendig tekket med asfaltbelegg i 2013. Etter overtakelsen oppdaget kjøper feil ved luftingen av taket. Selskapet utbetalte et prisavslag til kjøper på til sammen kr 450 000. Tvisten for nemnda gjaldt størrelsen på standardheavingsfradraget ved utmålingen, samt kjøpers krav om å få dekket takstutgifter og advokatutgifter. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om ytterligere prisavslag på kr 71 117, samt erstatning for saksomkostninger på kr 128 750.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav på ytterligere prisavslag for feil ved tak, herunder spørsmål om standardheavingsfradragets størrelse, og om kjøper har krav på erstatning av saksomkostninger, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Eneboligen ble oppført i 1958.

Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

- Gjennomgående lys og innbydende bolig
- Enebolig opprinnelig fra slutten av 50- tallet
- Bygd ut i 2002 av tidligere eier
- Bygd ut i 2012/ 2013 av nåværende eier
- Terrasse bygd i 2015. Tilsammen ca 100 kvm
- Det meste av el- installasjon er fra 2012/ 2013
- Betydelig oppgradert de senere år, både utvendig og innvendig

...

Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Loftskillet er isolert med ca. 200 mm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i loftsetasjen. Blindloft over tilbygget del. Taket er utvendig tekket med asfaltbelegg fra 2013.

Fra opplysninger i boligsalgsrapporten hitsettes:

Takkonstruksjon

Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Loftskillet er isolert med ca. 200 mm isolasjon. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i loftsetasjen. Blindloft over tilbygget del. Loftsluke skal byttes før salg i flg. eier.

Vurdering og begrunnelse

Det har tidligere vært lekkasje mellom opprinnelige del og tilbygget del (under byggeperioden), dette var en forsikringssak og skadene er utbedret. Begrenset lufting på blindloftet.

...

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

...

Asfaltbelegg. Taktekket er fra 2013. Arbeidene ble utført av fagfolk, men ikke via firma.

Selger hadde eid og bebodd boligen siden 2010.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 725 000 ved kjøpekontrakt datert 8.7.16, og overtatt av kjøper den 14.10.16.

Det ble etter overtakelsen oppdaget avvik ved luftingen av taket. Takstmann H. ble engasjert, og fra hans rapport datert 10.4.18 hitsettes:

(Kjøper) oppdaget i begynnelsen av dette året at det begynte å bygge seg opp store mengder is ved takfoten både på opprinnelig del av boligen og tilbygde deler av boligen, isen har bygd seg opp etter en langvarig perioden med frost og snø.

...

Årsaken til at det bygger seg opp is langs med boligens takfoter skyldes at snø som ligger på taket om vinteren tiner, og smeltevannet som renner nedover taket fryser til is når det kommer ned mot takfoten. Årsaken til at det smelter snø på taket skyldes i all hovedsak varmetap fra boligen og på grunn av manglende lufting/ventilering av takkonstruksjonen blir ikke varmetapet ventilert bort før den får varmet opp asfalttakpappen slik at snøen smelter.

...

Alternativ 1: iht. overslag fra (Byggmester B.): kr 479 476 inkl. mva.

Alternativ 2: iht. overslag fra (Byggmester B.): kr 493 447 inkl. mva.

Selskapet engasjerte fagkyndig L., som i rapport av 31.5.18 uttalte:

1. Opprinnelig tak utbedres innenfra og tilbygg utbedres utenfra. Kr 479 476 inkl. mva.
2. Begge tak utbedres utenfra. Kr 493 447 inkl. mva.

Kjøpers kostnader til taksering utgjorde kr 9 188. Innvendige følgeskader ble dekket av kjøpers bygningsforsikring, med en egenandel på kr 8 000.

Partene var enige om at de estimerte utbedringskostnadene utgjorde kr 493 447. Av disse utbetalte selskapet kr 450 000. Selskapet utbetalte i ettertid kr 95 491 for merutgifter som oppstod i tillegg til det opprinnelige kravet.

Kjøper anførte i hovedsak at selskapets utmåling av prisavslaget var feil, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Det var ikke grunnlag for fradrag grunnet økt standard eller levetid, og partenes takstmenn hadde vist til at utbedringene ikke økte boligens verdi av betydning.

Kjøper krevde, i tillegg til selskapets utbetalte prisavslag på kr 450 000, ytterligere kr 71 117, samt erstatning for saksomkostninger på kr 128 750, jf. avhl. §§ 4-12 andre ledd og 4-14. Kjøper krevde også forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet erkjente å være ansvarlig for et prisavslag på kr 450 000, samt senere merutgifter på kr 95 491, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Grunnet risikoopplysninger ved salget og alminnelig fradrag på bakgrunn av økt levetid og standard, var det imidlertid ikke grunnlag for ytterligere prisavslag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold, og la til grunn at selskapets utmåling var satt for lavt. Sekretariatet tilkjente kjøper kr 20 000 i ytterligere prisavslag, samt egenandel ved bruk av bygningsforsikringen på kr 8 000 og takseringskostnader på kr 9 188.

Kjøper klaget saken inn for nemnda, og anførte at han i tillegg hadde krav om å få dekket saksomkostninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål om standardfradraget under utmåling av prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet har i sin vurdering av dette uttalt følgende:

Etter en konkret vurdering har vi funnet at selskapets utbetaling av kr 450 000 er noe lav. Takets alder på salgstidspunktet må legges til grunn, og på denne bakgrunn kan vi ikke se at det er grunnlag for fradrag av betydning. Ved salget ble det opplyst vedrørende taket at "Arbeidene ble utført av fagfolk, men ikke via firma". Ved utbedring vil kjøper imidlertid få utført arbeidene av et firma med tilhørende dokumentasjon og reklamasjonsrett etter håndverkertjenesteloven. Dette må til en viss grad hensyntas i utmålingen. Vedrørende opplysningen i boligsalgsrapporten som knytter seg til "begrenset lufting" avklarte kjøper forholdet med takstmannen før kjøpet, og vi kan ikke se at opplysningen kan tillegges vekt ved utmålingen, ref. e-post fra takstmann av 03.07.18. Vi har etter en konkret vurdering kommet til at det resterende prisavslaget kan settes til kr 20 000. Se til sml. nemndas betraktninger i FinKN-2015-375.

Nemnda slutter seg fullt ut til denne vurderingen, samt konklusjonen om økning av prisavslaget med kr 20 000.

Om enkelte tilleggsutgifter har sekretariatet videre lagt til grunn følgende:

Iht. nemndspraksis er imidlertid også nødvendige takseringskostnader å anse som utbedringskostnader, og kr 9 188 tilkjennes som en del av prisavslaget. Se til sml. FinKN-2015-205 og FinKN-2015-275. I tillegg er følgeskader knyttet til taket relevant ved utmålingen. Kjøper har benyttet sin bygningsforsikring som har begrenset selskapets tap i saken. Egenandelen på kr 8 000 tilkjennes. Se til sml. FinKN-2016-241.

I tillegg har kjøper krav på forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2. Ved utmålingen av forsinkelsesrentene må selskapets utbetaling hensyntas. Se til sml. FinKN-2017-158.

Nemnda slutter seg også til dette.

Når det gjelder spørsmål om erstatning for utgifter til advokat, tiltrer nemnda sekretariatets vurdering av at det kun er dokumentert, lidt økonomiske tap som kan kreves erstattet etter avhl. § 4-14. Noen særregel om ansvar for saksomkostnader, slik som er gitt i tvisteloven kapittel 20, finnes ikke for nemnda. Nemnda kan ikke at timelister fra kjøper, der han har fakturert seg selv som privatperson, i tilstrekkelig grad dokumenterer at han rent faktisk har betalt dette beløpet (kr 83 000) inn til eget advokatfirma. I den grad dette blir godtgjort overfor selskapet, mener nemnda videre at de alminnelige regler om skadelidtes tapsbegrensningsplikt, samt en analogisk anvendelse av prinsippet om nødvendige saksomkostnader etter tvisteloven § 20-5, innebærer at fremsatt krav uansett må reduseres. I lys av den begrensede problemstilling som har vært til behandling i nemnda – omfanget av standardfradraget – mener nemnda et mer passende erstatningsbeløp for utgift til advokatbistand etter avhl. § 4-14 vil være kr 20 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).