

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-547

13.7.2020

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – utmåling av prisavslag og erstatning – advokatutgifter dekket av annen forsikring – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14, rentel. § 2.

En enebolig i Færder kommune oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.15. Ved salget ble det opplyst om ny drenering fra 2014, samt om terrasse med terrassedekke av betong og noe fukt og råteskader i tilfarere. Kjøper tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med kjøpet. Etter overtakelsen avdekket kjøper at dreneringen ikke kunne holde unna vann som følge av stort påtrykk fra vann fra fjell, at terrassedekket var av trekonstruksjon med råteskader i bjelkene, og at carportens fundament var sviktende. Etter noe kommunikasjon med selskapet engasjerte kjøper ekstern advokat utenfor boligkjøperforsikringsselskapet, og pådro seg i den forbindelse kostnader til advokatbistand. Deler av kostnadene ble dekket av kjøpers boligkjøperforsikring og av kjøpers rettshjelpsforsikring. Selskapet utbetalte et prisavslag til kjøper på kr 270 000, men avsto kjøpers krav om dekning av advokatkostnader. Kjøper anførte at prisavslaget var satt for lavt, og at kjøper hadde krav på å få dekket fulle advokatkostnader og forsinkelsesrenter regnet fra første reklamasjon. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på prisavslag og erstatning på totalt kr 284 632, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, hvor følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova (avhl.) §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Uriktig opplysning om terrassedekke
- Mangelfull drenering
- Sviktende fundamentering på carport

Saken reiser spørsmål knyttet til størrelsen på prisavslag, erstatning og forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Eneboligen i Færder kommune ble oppført i 1977.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

En hyggelig hage som er anlagt med plen. På fremsiden av huset er det gruset gårdsrom med carport og bod. På baksiden av huset er det en flott, solrik terrasse og uteplass.

Eldre enebolig med frittliggende carport og boder, (..).

De avvik fra normaltstand som er kommentert i rapporten skyldes for det meste normal elde og slitasje. Eier har foretatt en del utvendige renover. Ny drenering 2014 og omlagt tak i 2009. Det ble ikke registrert negative avvik i de deler som er restaurert.

I forbindelse med salget ble det innhentet en boligsalgsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Grunnmur – TG 2

Vurdering

Grunnmur av Leca og med betongsåle på faste masser. Noen deler yttervegger er innkledd med plate, og det er derfor begrenset mulighet for kontroll av innvendig murverk. Denne konstruksjonen betegnes som en risikokonstruksjonen da den kan skjule setninger, fukt og andre typer av skader i konstruksjonen. I de delene av yttervegg hvor det var tilgang for kontroll ble det registrert noe fukt i nedre deler av grunnmur og noe saltutslag. Det er opplyst fra eier at i rom det var tilgang for kontroll har utlektning blitt nylig fjernet pga feilkonstruksjon i utlektning og det har siden også blitt drenert i bakkant av huset. Det er ikke registrert setninger eller forskyvninger som har innvirkning på konstruksjonens sikkerhet der hvor det var tilgang for kontroll. Kun mindre svinnsprekker i utvendig puss.

Drenering – TG 1

Vurdering

Det har blitt lagt ny drenering rundt huset i 2014. Det er registrert Platon grunnmursplast mot nord og vest. Begrenset tilgang for kontroll av fukt i innvendige yttervegger i underetasje.

Levetid

210 Drenering: Kort 20 år Middels 40 år Lang 60 år

Terrasse, balkonger og utvendige trapper – TG 2

Vurdering

Terrasse av betong over underetg. Det er papp, stålplater og bordgolv over betongdekke. Dekke er ikke kontrollert. Ut mot yttervegg ligger en tilfarer av hvit materiale som her noe råteskader. Denne bør byttes. Andre tilfarere for golv er ikke kontrollert. Balkong mot syd har normal elde og slitasje.

Terrengforhold – TG 2

Vurdering

Skrånende tomt med gruset innkjøring, betongplater, støttemurer i betong og utvendige trapper i mur. Det er registrert setningsprekker i mur og plater. Dette har ikke store konsekvenser for konstruksjonens sikkerhet, men må utbedres over tid.

I grense mot nabo er det blitt oppfylt og laget ny støttemur av sprengnings stein.

Eiendommens carport ble ikke vurdert i boligsalgsrapporten.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering og fukt i kjelleren, og forklarte at de *"overtok hus med dårlig drenering – fukt i kjeller"*. Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utført arbeid på dreneringen, og opplyste at *"(håndverker R.) – (Hageservice R.)"* hadde lagt *"Nov 2013 Full ny drenering av kjellervegg under jord"*. På spørsmål om arbeidet hadde blitt utført av ufaglærte svarte selger *"nei"*.

Videre svarte selger "ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse, og opplyste om *"terrasse lekkasje skjøt mot vegg"*. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til setningsskader, riss/sprekker i mur eller lignende, og skrev *"riss i carport"*. Selger opplyste å ha bodd i boligen siden 2003.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,6 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.15.

Etter overtakelsen gikk kjøper i gang med å skifte ut opplyst råteskadet tilfarer mot ytterveggen på terrassen, og avdekket i den forbindelse at terrassen ikke hadde betongdekke, kun papp direkte på isolasjon og bjelkelag av tre. Det ble også avdekket råteskader i bjelkelaget. Videre avdekket kjøper at dreneringen var mangelfull, og Hageservice R. skal i den forbindelse ha opplyst at det ikke hadde blitt utstedt papirer på arbeidet ettersom jobben ikke var tilstrekkelig utført.

Kjøper merket også at fundamenteringen under carport var sviktende, idet en større betongbit hadde falt ut fra fundamenteringen i løpet av sommeren.

Det ble sendt en reklamasjon til selskapet den 11.8.16.

Kjøpers boligkjøperforsikringsselskap (Help forsikring) innhentet i den forbindelse en reklamasjonsrapport fra intern takstmann R. Fra rapporten datert 20.4.17 hitsettes:

Enebolig som er bygget i 1977 og det er drenert på nytt i 2014. Eier merker fukt inne i boligen og dette forsterker seg etterhvert. Ifølge eier har en nabo fortalt av veien inn til boligen har rast ut og er byggeåret opp på nytt. En stund etter overtagelsen oppdager eier at masser under deler av carport er skylt vekk. I boligsalgsrapport i forbindelse med salget er drenering gitt Tg 1 og carporten er ikke vurdert.

Sammendrag

Som følge av mye påtrykk fra terreng bør det utføres tiltak som sørger for at vann ledes vekk fra grunnmur. Kostnader for dette er vurdert til kr 75 000.

Skal man være sikker på at mer masser ikke glir ut under garasjen bør det settes opp en ringmur i utvendig hjørne på garasjen. Kostnader for dette vurderes til kr 35 000.

Sum vurderte kostnadsoverslag er kr 110 000. Må det sprenges noe av fjellet kan dette fort beløpe seg til ytterligere kr 30 000. Dette er basert på erfaringer og dels skjønn. Det anbefales at det innhentes anbud på arbeidene og en vurdering av riktig utbedringsmetode.

Vurderinger drenering

Drenering er fornyet i 2014 og i boligsalgsrapport er det bemerket begrenset kontrollmulighet og dreneringen har fått Tg 1.

Utvendige observasjoner og fuktsøk i kjelleren indikerer at det er begrenset funksjon på drenering rundt deler av grunnmuren. Slik det vurderes er ikke dreneringen lagt feil. Det er så mye påtrykk av vann fra terrenget og via fjellet som gjør at dreneringen i dette området ikke klarer å drenere bort vannet.

For at drenering i dette området skal fungere tilfredsstillende bør det iverksettes tiltak. En vurdering er at deler av fjellet sprenges vekk og det legges doble drensrør som ledes til drenskum. Det kan eventuelt monteres en oppsamlinskum som tar imot vann fra terrenget hvor det monteres drensrør som ledes til drenskum.

Vurderinger carport

Carport som er antatt bygget samtidig med huset. Bygningen er ikke vurdert i boligsalgsrapporten som er vedlagt salget. Bygningen er skjev og preges av alder. Masser under støpt dekke på et hjørne har rast ut som kan ha sammenheng med vann som skyller vekk masser under støpt dekke. Det er ingen tegn til at dette har ført til noen vesentlige skader. Det er vanskelig å vurdere om dette er pågående utglidninger ellers om utglidninger er pågående.

Det anbefales at det settes opp en forskaling og støper en ringmur rundt hjørnet. Dette for at masser skal holde seg på plass og ikke rase videre ut i terrenget.

Kjøper har fremlagt faktura for reklamasjonsrapport stilet til Help forsikring på kr 7 535.

Den 25.9.17 fremsatte Help forsikring på vegne av kjøper krav om prisavslag på kr 127 000, hvor det ble presisert at brevet var å anse som et betalingskrav, og at forsinkelsesrenter etter rentel. § 2 ville påløpe fra en måned etter påkrav.

Selskapet avslo kravet i brev av 26.9.17.

Kjøper innhentet ny rapport fra takstmann K. datert 23.11.17, hvor det fremgikk følgende:

Pkt 1.

Drenering

Vurdering

Det er registrert fukt i gulv og veggkonstruksjonen i deler av kjeller. Dette skyldes at utvendig drenering ikke fungerer optimalt som følge av boligens plassering på og imot fjell. Boligen ligger i skrånende terreng. Ved nedbør kommer det store vannmengder fra terreng og ned mellom sprekker i fjellet. Dette greier ikke dreneringen å ta unna. Det er i reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann R. også konkludert med at drenering fra 2014 har begrenset funksjon. Det er innhentet et tilbud fra G. og S. AS på utbedring av dreneringen. Det er da beregnet at deler av fjellet mot boligen blir sprengt bort. Dette for å få en grøft i fjellet som er ca 50 cm lavere enn husets fundament.

Tilbudet på drenering med sprenging av fjell er kr 182 250

Pkt 2.

Sviktede fundamentering for carport

Vurdering

Det er observert store skjevheter på carport, samt at det er en tydelig sprekk i støpt plate som går over hele carportens lengderetning. Dette er tegn på setningsskader. Det er også observert at fundament på carportens nord østlige hjørne henger fritt. Dette skyldes antatt utvasking av understøttende masser.

Tiltak

Fundament på østsiden av carport må utbedres. Dette kan gjøres ved å understøpe fundamentet, slik at fundament blir stående på fjell/sprengstein.

Pkt 3.

Terrasse over oppvarmet rom

Beskrivelse

I boligsalgsrapport er det opplyst at terrasse over underetasje har betongdekke. Det er opplyst noe synlig råteskade på en tilfarer mot yttervegg. Det er satt tilstandsgrad 2 på terrasse.

Nåværende eier oppdaget at det ikke var betongdekke på terrassen når de skulle bytte terrassebord. Etter å ha revet terrassebordene merket de at det kun lå papp direkte på isolasjon og bjelkelag av tre. Det ble også oppdaget stedvise råteskader i bjelkelaget.

Nåværende eier har gjort midlertidige tiltak på takterrasse. Dvs. at hele terrassekonstruksjonen er revet og det er satt opp ett midlertidig bjelkelag med terrassegulv for å kunne bruke terrassen.

Vurdering

Terrasse har ikke dekke av betong. Terrassedekket er bygd opp som en kompaktkonstruksjon med dampspærre, isolasjon mellom trebjelkelag og utvendig papp tekking. Over dette er det lekter og terrassebord. Denne konstruksjonsoppbygningen av det kompakte taket/terrassen er feil utført. Når det blir tette sjikt på hver side av trekonstruksjonen vil ikke tilført fuktighet i konstruksjonen bli utluftet. Risikoen for fuktskader i slike konstruksjoner er særdeles stor. En kompakt trekonstruksjon som er plassbygd skal bygges som en rettventd konstruksjon. Dette betyr at bærekonstruksjonen blir liggende under dampspærre, isolasjon og taktekking.

Terrasser over oppvarmede rom regnes som flate tak. Man kan bruke ett av følgende to konstruksjonsprinsipper:

– Kompakt terrasse: Etasjeskiller med løsning tilsvarende kompakt tak med bæresystemet av trebjelker plassert under dampsperra og isolasjonen. Konstruksjonsprinsipper for kompakt terrasse er vist i Byggedetaljer 525.322.

– Luftet terrasse: Etasjeskiller med løsning tilsvarende luftet tak. Konstruksjonsprinsipper for luftet terrasse er vist i Byggedetaljer 525.324.

Tiltak

Det anbefales å bygge en luftet takkonstruksjon. I en luftet terrassekonstruksjon er all isolasjonen plassert mellom trebjelkene, slik at man får mindre høyde på etasjeskiller sammenliknet med kompakt terrasseløsning. Luftet terrassekonstruksjon gir i tillegg uttørkingsevne for den isolerte trekonstruksjonen.

Oppbygging av luftet terrasse:

Luftet terrasse bygges opp som et isolert tretak med kombinert undertak og vindsperre og opplettet taktekning. Med kombinert undertak og vindsperre som er dampåpen, har taket uttørkingsevne og kan inneholde treverk og andre organiske, fuktømfintlige materialer. Den luftede terrassen består av terrassegolv, taktro med takbelegg, sløyfer og lekter for kryssløfting og dampåpent undertak oppå isolert trebjelkelag med dampsperre og himling under.

Kalkulasjon

Pkt 1. Drenering: kr 182 250

Pkt 2. Sviktende fundamentering for carport: kr 35 000

Pkt 3. Terrasse over oppvarmet rom: kr 90 153

Sum kr 307 403

Kjøper har fremlagt to fakturaer for befaringsrapporter og befaring med selskapets takstmann på hhv. kr 14 850 og kr 1 350, stilet til kjøper.

Ny reklamasjon med revidert krav på kr 307 403 ble sendt til selskapet 22.1.18, hvor kjøper ble representert av en ekstern advokat. Det ble også krevd kostnader til dokumentasjon av manglene, advokatbistand og forsinkelsesrenter. Kravet ble opprettholdt den 20.2.18.

Selskapet sendte tilbud om fullt og endelig oppgjør på kr 250 000 den 12.4.18. Dette ble ikke akseptert av kjøper, som kom med mottilbud på kr 350 000 den 25.4.18. I kravet var det iberegnet kostnader til takstmann på kr 20 000, påløpte advokatkostnader på kr 70 000, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet varslet den 14.5.18 at de ønsket å fristille seg fra kravet med en utbetaling på kr 270 000, som ble mottatt av kjøper den 23.5.18. Det ble opplyst at takstutgifter stilet til kjøper var hensyntatt i beløpet.

Det ble fremlagt korrespondanse mellom Help forsikring og ekstern advokat hvor det fremgikk at Help hadde brukt 28 timer på saken, hvor 4 timer var ført i 2016 med en salærsats på kr 1 244 inkl. mva. og resterende i 2017 med en salærsats på kr 1 275 inkl. mva.

Vedørende utgifter til ekstern advokat ble det opplyst at Help forsikring og kjøpers rettshjelpsforsikring har betalt deler av honoraret. Ifølge kjøpers advokat utgjorde totale kostnader for ekstern advokatbistand kr 187 919, hvorav ca. kr 70 000 av disse var pådratt før selskapets fristillelse. Kjøper har i den forbindelse fremlagt fakturaer og timelister. Det ble videre opplyst at kjøpers egenandel utgjorde ca. kr 31 250 inkl. mva.

I brev av 15.5.18 opprettholdt kjøper krav om dekning av utgifter til advokat og takstmann, som ble avslått av selskapet under henvisning til at kjøper ikke hadde lidt noe økonomisk tap.

Kjøper har i den forbindelse fremlagt forsikringsvilkårene fra Help forsikring og kjøpers rettshjelpsforsikring, hvor det fremgår henholdsvis at "*Selskapet kan kreve at Sikrede fremmer krav om sakskostnader overfor motparten. Tilkjente sakskostnader skal tilfalle Selskapet*", jf. boligkjøperforsikringens vilkår pkt. 7, og "*Tilkjente saksomkostninger går til fradrag*", jf. pkt. 5.1 i vilkårene til rettshjelpsforsikringen.

Ifølge selskapet har selger forklart at han ikke hadde kjennskap til at arbeidet ved dreneringen ikke var utført tilstrekkelig, og at han var av den forståelse at det ville bli utstedt på papirer på jobben. I den forbindelse er det fremlagt SMS-korrespondanse mellom håndverker og selger. Det ble også fremlagt faktura fra dreneringsarbeidet på kr 114 350, for "*drenering m/ ekstra dybde, som avtalt*" og "*kutting/pigging av fjell i nord/vest hjørne*". Selger hadde heller ikke kjennskap til avvik ved fundamenteringen til carport, og hadde ikke utført andre arbeider enn maling og utskiftning av et bord i vinduspartiet mot sør. Selger hadde for øvrig opplyst om riss i carport ved salget.

Vedrørende terrassen hadde ikke selger kjennskap til lekkasje og råteskader utover det som ble bemerket ved salget, eller til at opplysningene om betongdekke var uriktige.

Kjøper anførte i hovedsak at selger hadde holdt tilbake og gitt uriktige opplysninger om feil ved drenering, terrasse og carport, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger var klar over at han ikke hadde dokumentasjon på dreneringsarbeidene, og utførende håndverker forklarte at han opplyste selger om at arbeidet ikke var tilstrekkelig. Manglene ved fundament i carport og råteskader i terrassens bjelkelag måtte være synlig for en som har eid eiendommen i 12 år. Det ble uansett gitt en uriktig opplysning om terrassens dekke. Videre forelå det en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., idet utgiftene utgjorde 8,5 % av kjøpesummen, og dreneringen kun var 1 år på kjøpstidspunktet.

Kjøper har krevd prisavslag for de resterende utbedringskostnadene som ikke allerede var utbetalt, jf. avhl. § 4-12. Det var ikke grunnlag for fradrag for standardheving, da dreneringen kun var 1 år på kjøpstidspunktet, og utbedring av carport og terrasse ikke medførte noen verdiøkning av eiendommen. I tillegg krevdes kostnader til fagkyndig bistand dekket som del av prisavslaget. Det fulgte videre av rettspraksis at utgifter til juridisk bistand frem til erkjennelse av mangelen var omfattet av prisavslagskravet, jf. LH-2017-175220. Subsidiært krevde kjøper disse utgiftene dekket som erstatningskrav, jf. avhl. § 4-14. Det var uten betydning at utgifter til sakkyndige og advokatbistand delvis var dekket av kjøpers forsikringsselskap, idet kjøper pliktet å betale tilbake tilkjente saksomkostninger. Kjøper viste til HR-2019-2386-A. Saksomkostninger var ansett som et direkte tap, og var dermed omfattet av selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14. Selger hadde kontroll over hvilke håndverkere han valgte, slik at feil utført av disse var omfattet av selgers kontrollansvar.

Vedrørende forsinkelsesrenter ble det anført at disse løp fra 30 dager etter første reklamasjon den 11.8.16, jf. rentel. § 2.

Kjøper har fremsatt samlet krav på kr 284 632 for resterende prisavslag, takstutgifter og utgifter til advokatbistand, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14. Det ble krevd forsinkelsesrenter for beløpet fra 10.9.16.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, men at det kun forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til forholdene, og under forståelsen av at papirer på dreneringsarbeidet ville bli utstedt hadde ikke selger mistanke om at arbeidet var utført mangelfullt eller utilstrekkelig. Vedrørende opplysningene om terrassedekke kunne ikke dette ha virket inn på avtalen, all den tid utbedringsarbeidene også forutsatte at terrassen skulle bygges opp med trebjelker.

Ettersom det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. betalte selskapet et prisavslag på kr 270 000, som inkluderte takstkostnader direkte fakturert til kjøper. Det var grunnlag for å foreta et fradrag for standardheving på bakgrunn av alder og risikoopplysninger.

Hva gjaldt de påløpte advokatkostnadene kunne ikke disse anses å ha vært nødvendige. Kjøper hadde dekket advokatbistand gjennom boligkjøperforsikringen, og hadde selv valgt en annen advokat. Det påløpte mellomlegget kunne ikke bli ansett rimelig eller nødvendig. Det var heller ikke fremlagt dokumentasjon på at kjøper faktisk hadde betalt fakturaene, eller sannsynliggjort at fakturaene kun gjaldt bistand i forbindelse med denne saken. Deler av beløpet var videre fakturert i forbindelse med utarbeidelse av klage til forliksrådet og Finansklagenemnda. De øvrige fakturaene var rettet til boligkjøperforsikringen og kjøpers rettshjelpsforsikring, og kjøper hadde av den grunn ikke lidt noe økonomisk tap. Selskapet viste til FinKN-2019-880. Kravets størrelse sto uansett ikke i sammenheng med tvistesummens størrelse. Avvikene var uansett skjulte mangler, som havnet utenfor selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14 første ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet la til grunn at det var gitt en uriktig opplysning om terrassedekket, jf. avhl. § 3-8. For øvrig fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt vedrørende avvik ved dreneringen og fundamentet til carporten, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, men at forholdene måtte anses som skjulte mangler som utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. På bakgrunn av en helhetlig vurdering kom sekretariatet til at det var grunnlag for å foreta et fradrag for standardheving, og sekretariatet fant at kjøper ikke hadde krav på ytterligere prisavslag enn selskapets utbetaling på kr 270 000, jf. avhl. § 4-12. Kjøper ble ikke tilkjent takseringskostnader, idet disse var dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring. Sekretariatet kom videre til at kjøper hadde krav på å få dekket advokatkostnader for forhold som var omfattet av selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering lagt til grunn at det ble gitt en uriktig opplysning om terrassedekket, og at det derfor forelå en mangel etter avhl. § 3-8 for dette forholdet. For øvrig fant ikke sekretariatet det sannsynliggjort at det forelå opplysningssvikt vedrørende avvik ved dreneringen eller fundamentet til carporten, men at disse forholdene måtte anses som skjulte mangler som utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Dette er nemnda enig i, og sekretariatets begrunnelse tiltres på dette punktet.

Når det gjelder spørsmålet om prisavslag etter avhl. § 4-12 har sekretariatet uttalt følgende:

Etter avhl. § 4-12 andre ledd skal prisavslaget som et utgangspunkt settes til utbedringskostnadene for retting av mangelen. Det er fremlagt kostnadsestimat for utbedring av forholdene på til sammen kr 307 403 inkl. mva.

Sekretariatet er enig med kjøper i at det ikke er grunnlag for noe særlig standardhevingsfradrag hva gjelder utbedring av dreneringen, idet dreneringen kun var ett år ved overtakelsen.

Imidlertid har vi på bakgrunn av alder og risikoopplysninger funnet grunn til å foreta et fradrag for utbedringskostnadene hva gjelder terrassen og carporten.

Riktignok er mur og betong ment å være mer varige materialer, hvor bygningsdelene som utgangspunkt kan påregnes å være i behold over lengre tid. Imidlertid vil det også for slike bygningsdeler være behov for vedlikehold med jevne mellomrom, samtidig som de kan påvirkes av eksterne forhold som reduserer levetiden. Det var ikke gitt opplysninger om alder på terrasse og carport, og kjøper måtte dermed forvente at de var fra byggeåret og dermed 38 år ved salget.

Det måtte dermed påregnes at grunnmuren til carporten var av samme alder og bygget etter samme byggeskikk som eneboligens grunnmur. Det ble gitt risikoopplysninger om boligens grunnmur og om terrengforholdene, og det fremgikk av boligsalgsrapporten at carporten ikke hadde blitt vurdert. På denne bakgrunn har vi funnet ut at det forelå en risiko for avvik ved carportens grunnmur i lys av alder og terrengforhold, slik at det ved salget var påregnelig med noe arbeid knyttet til muren. Vi vil også påpeke at det ved salget ble opplyst om riss i carporten. Selv om dette alene ikke gir kjøper grunn til å reagere, tilsier det samlede opplysningsbildet at kjøper måtte påregne avvik ved muren. Vi har dermed funnet grunn til å foreta et skjønnsmessig fradrag for utbedring av carporten.

Tilsvarende var det ikke gitt opplysninger om oppgraderinger på terrassen, slik at kjøper måtte påregne noe vedlikeholdsbehov. Vi viser i den forbindelse til FinKN-2016-168, hvor nemnda foretok et ikke ubetydelig fradrag for avvik ved en 13 år gammel terrasse, på bakgrunn av alderen på membranen. I denne saken ligger det rom under terrassen, og det var dermed påregnelig med behov for arbeid tilknyttet vedlikehold bl.a. på terrassens tettesjikt. Vi har på bakgrunn av påregnelige utgifter og at kjøper ved utbedringen får en helt ny terrasse funnet grunn til å foreta et fradrag for standardheving.

Vi vil også vise til at kjøper ved utbedringene får dokumentasjon på utført arbeid og reklamasjonsrett i henhold til håndverkerloven. Se til sammenligning FinKN-2015-375.

Sekretariatet har dermed funnet at det var grunnlag for selskapet ved utmålingen å foreta et fradrag fra utbedringskostnadene, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Vi kan heller ikke se at kjøpers anførsel om at utbedringene ikke medfører noen verdøkning stiller saken i et annet lys.

Kjøper har videre krevd dekket kostnader til taksering av skaden.

Til dette vil vi bemerke at takseringskostander i henhold til nemndspraksis ikke kan kreves der disse er dekningsmessige under kjøpers boligkjøperforsikring. Se til sammenligning FinKN-2016-222 og FinKN-2014-096.

Selv om enkelte av fakturaene er stilet til kjøper, finner vi at utgiftene er rimelige og har vært nødvendige for å fastslå mangelen, og skal dermed være dekningsmessig etter HELPs vilkår punkt 5 og 7. Utgiftene kan dermed ikke kreves dekket av selgers boligselgerforsikring, jf. HR-2016-901-A og HR-2020-443-U, og kravet må heller rettes mot HELP.

Kjøper har videre krevd dekket advokatutgifter som en del av prisavslaget, og vist til at lagmannsretten i LH-2017-175220 la til grunn at juridisk bistand frem til selskapets erkjennelse av mangelen var dekningsmessig som en del av prisavslaget.

Vi kan imidlertid ikke se at dette kan anses gjeldende i denne saken. Nemnda har i sin praksis lagt til grunn at kostnader til advokatbistand anses som et erstatningskrav som behandles etter bestemmelsen i avhl. § 4-14, se eksempelvis FinKN-2018-128, FinKN-2018-943 og FinKN-2016-524.

Dette må anses gjeldende for behandling i Finansklagenemnda.

På bakgrunn av det ovennevnte har sekretariatet etter en konkret helhetlig vurdering kommet til at kjøper ikke har krav på ytterligere prisavslag, utover selskapets utbetaling på kr 270 000.

Nemnda slutter seg fullt ut til dette. Prisavslaget settes dermed til kr 270 000.

Med hensyn til spørsmålet om erstatning for advokatutgifter etter avhl. § 4-14, har sekretariatet i sin begrunnelse uttalt følgende:

Mangelfulle og uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 gitt av selger eller selgers medhjelpere omfattes som et utgangspunkt av selgers kontrollansvar, og kjøper har i slikt tilfelle krav på erstatning for direkte tap, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Se til sml. FinKN-2018-107 og FinKN-2016-018.

I henhold til tidligere drøftelser er det imidlertid kun avviket ved terrassen som utgjør en opplysningssvikt etter avhl. § 3-8, og som dermed havner innenfor selgers kontrollansvar. Skjulte mangler etter avhl. § 3-9 andre pkt. anses i utgangspunktet som en hindring utenfor selgers kontroll, som ikke gir grunnlag for erstatningskrav etter avhl. § 4-14. Se til sammenligning FinKN-2018-128 og FinKN-2017-077.

Riktignok er sekretariatet enige i kjøpers anførsel om at kontrollansvaret tidvis kan omfatte selgers valg av håndverkere, slik at feil utført av håndverkerne, selv om de var skjult for partene, likevel kan gi grunnlag for erstatningskrav etter avhl. § 4-14. Se til sammenligning FinKN-2018-953 og FinKN-2017-112.

I denne saken kan vi imidlertid ikke se at mangelen skyldtes feil i utførelsen fra selgers håndverker.

Vi viser bl.a. til at takstmann R. uttalte at "Slik det vurderes er ikke dreneringen lagt feil", men at avviket hovedsakelig skyldtes mye påtrykk av vann fra terrenget. Takstmann K. uttalte at dreneringen ikke ville klare å ta unna alt vann som ved nedbør rant ned mellom sprekker i fjellet, og at deler av fjellet dermed måtte sprenges. Det bemerkes at ved arbeidet gjort i selgers eiertid ble det både lagt drenering med ekstra dybde og pigget opp fjell rundt deler av boligen. Vi kan dermed ikke se at det er kausalitet mellom arbeidet som ble utført av håndverker, og utbedringsbehovet som nå har oppstått.

Slik saken er dokumentert faller avviket ved dreneringen etter sekretariatets oppfatning utenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14, og kjøper kan dermed kun kreve erstatning for kostnader tilknyttet avviket ved terrassen.

I retts- og nemndspraksis er det lagt til grunn at rimelige og nødvendige utgifter til juridisk bistand anses som et direkte tap som kan kreves dekket etter avhl. § 4-14. Ettersom selskapet i denne saken har bestridt ansvar, anser sekretariatet det som nødvendig for kjøper å søke advokatbistand.

Selskapet har imidlertid anført at kjøper hadde tegnet boligkjøperforsikring, og at det dermed var upåregnelig for selskapet at kjøper pådro seg ytterligere kostnader til juridisk bistand.

Til dette vil sekretariatet kort bemerke at kjøper i henhold til prinsippet om fritt advokatvalg har rett til å velge annen advokat utover bistand fra HELP dersom ønskelig, noe som også fremgår av vilkårene til HELP. I slikt tilfelle må kjøper i henhold til vilkårene fra HELP selv betale mellomlegget, noe som ikke er unormalt og må anses innenfor det påregnelige. Selskapet må dermed akseptere at kjøper pådrar seg ytterligere utgifter til advokatbistand, og rimelige og nødvendige utgifter kan dermed kreves dekket av selskapet. Vi bemerker at salærsatsen til (kjøpers advokat) ikke synes urimelig høy eller utenfor akseptabelt og normalt nivå, og at selskapet ikke erkjente ansvar før etter at kjøper engasjerte firmaet.

Imidlertid er det et krav for dekning etter avhl. § 4-14 at det foreligger et økonomisk tap for kjøper. Kjøper har anført at de i henhold til vilkårene til både HELP og rettshjelpsforsikringen må tilbakebetale tilkjente saksomkostninger.

I denne forbindelse mener sekretariatet det må skilles mellom tap som er dekket av boligkjøperforsikringen, og tap som er dekket av rettshjelpsforsikringen.

Boligkjøperforsikringer har ved forsikringsavtalen tatt på seg å dekke nødvendige kostnader ved tvist mot selger/boligselgerforsikringen, jf. vilkårene pkt. 4, og å håndtere saken i sin helhet, jf. pkt. 7. Der kravet blir dekket under kjøpers boligkjøperforsikring, lider kjøper som et utgangspunkt ikke et økonomisk tap.

I henhold til HELPs vilkår punkt 7 kan HELP riktignok kreve at sikrede fremmer krav om saksomkostninger overfor motparten. Dette kan vi ikke se at HELP har gjort i denne saken.

Kostnadene må uansett anses dekningsmessige under forsikringen. Vi vil videre bemerke at forsikringspremien er betalt av kjøper uavhengig av denne konkrete tvisten, og kan dermed ikke anses som et direkte tap med grunnlag i mangelen.

Vedrørende kjøpers henvisning til HR-2019-2386-A, gjaldt avgjørelsen et regresskrav fra kjøpers boligkjøperforsikring mot selgers boligselgerforsikring. Det er ikke gitt at dommen kan tas til inntekt for at kjøper direkte har krav på å få dekket saksomkostninger betalt av boligkjøperforsikringen, dersom boligkjøperforsikringen selv ikke er part i saken. Se ovennevnte HR-2020-443-U.

Hva gjelder rettshjelpsforsikringen står dette kravet i en annen posisjon. Rettshjelpsdekningen skal dekke kjøpers utgifter og endelige økonomiske tap til advokatbistand, og den løpende utbetalingen anses kun som en forskuttering frem til endelige utgifter og økonomisk tap er fastslått. Tilkjente saksomkostninger går i henhold til rettshjelpsforsikringens vilkår pkt. 5.1. til automatisk fradrag i utbetalingen, og må dermed tilbakebetales. Hensynene bak forsikringen taler dermed for at utbetalinger fra en rettshjelpsdekning bør bli sett bort fra i utmålingen av kjøpers erstatningskrav mot selger og selgers boligselgerforsikring, dersom kjøper har fremsatt krav om dekning av de fulle advokatkostnadene. Vi viser i den forbindelse til FinKN-2016-524, hvor nemnda tilkjente fulle advokatkostnader til tross for selskapets anførsel om at utgiftene var dekket under kjøpers rettshjelpsdekning.

At dette må være riktig løsning underbygges av at kjøper faktisk har lidt et økonomisk tap gjennom betaling av egenandel for dekning under rettshjelpsforsikringen. Ettersom tilkjente saksomkostninger automatisk går til fradrag i selskapets utbetaling, må tilkjent erstatning for betalt egenandel tilbakebetales til selskapet. Dersom kjøper tilkjennes erstatning tilsvarende betalt egenandel, blir resultatet dermed at kjøpers egenandel kun blir forholdsmessig redusert.

For at kjøper skal få hele egenandelen og dermed hele det økonomiske tapet dekket, må kjøper altså tilkjennes de fulle utgiftene som er forskuttet gjennom rettshjelpsforsikringen.

Kjøpers krav begrenses på bakgrunn av dette til faktisk økonomisk tap i form av betalt egenandel og forskuttede utgifter fra rettshjelpsdekningen, jf. avhl. § 4-14. Kjøper har opplyst at innbetalt egenandel er på rundt kr 25 000, og sekretariatet anser fakturaene som er fremlagt som tilstrekkelig dokumentasjon på at kjøper selv har vært ansvarlig for betaling av egenandelen. I lys av fremlagte fakturaer forstår sekretariatet det videre slik at rettshjelpsforsikringen utbetalte i underkant av kr 40 000 før selskapets fristillelse, og at resterende utgifter knytter seg til ytt advokatbistand etter selskapets ansvarserkjennelse.

Sekretariatet har funnet grunn til å foreta et forholdsmessig fradrag i beløpet, all den tid beløpet er pådratt også som ledd i tvist om avvik ved drenering og carport, som i henhold til tidligere drøftelser ikke omfattes av selgers kontrollansvar. Tvisten om terrassedekket utgjør omkring en tredjedel av kjøpers totale krav.

Videre er det kun nødvendige og rimelige kostnader som kan kreves dekket. Vi kan ikke se at det overskytende tvistebeløpet hva gjelder advokatbistand og forsinkelsesrenter som er pådratt etter selskapets fristillelse, kan forsvareliggjøre ytterligere advokatkostnader i det omfang som anføres i denne saken. Det er

dermed kun en mindre del av pådratte utgifter etter fristillelse som kan kreves dekket som rimelige og nødvendige kostnader.

På bakgrunn av det ovennevnte har sekretariatet funnet at erstatningen for advokatutgifter passende kan settes til kr 25 000 inkl. mva.

Nemnda slutter seg fullt ut også til dette, dog med den justering at erstatningen settes til kr 31 250 inkl. mva. som etter det opplyste skal være det korrekte beløp for kjøpers egenandel.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes i tråd med sekretariatets beskrivelse av friststart:

Opprinnelig reklamasjon ble fremsatt 25.9.17, hvor kjøper varslet om at brevet ble ansett som et påkrav med krav om forsinkelsesrenter. I brevet krevde kjøper prisavslag tilsvarende kr 127 000, og vi finner at forsinkelsesrenter for dette beløpet startet å løpe fra 30 dager etter reklamasjonen ble sendt.

Revidert krav ble fremsatt i reklamasjon datert 22.1.18, hvor kjøper økte kravet om prisavslag til kr 307 403, i tillegg til takstkostnader, advokatutgifter og forsinkelsesrenter. Etter sekretariatets oppfatning startet dermed rentene for beløpet kjøper er tilkjent utover opprinnelig krav på kr 127 000, først å løpe 30 dager etter revidert krav ble fremsatt 22.1.18.

Renter på kr 270 000 av det tilkjente beløpet sluttet å løpe ved fristillelse fra selskapet den 23.5.18.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).