

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-417

4.5.2021

AmTrust International Underwriters DAC (tidl. Europe)

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

27 år gammel takkonstruksjon – utmåling av prisavslag – standardhevingsfradrag – avhl. § 4-12.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1938 ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill., ved kjøpekontrakt datert 18.12.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at takkonstruksjonen var fra 1991 (TG 1). Etter overtakelsen ble det oppdaget utettheter, ufagmessigheter og omfattende skader ved takkonstruksjonen. Selskapet erkjente mangelsansvar, men partene var uenige om størrelsen på prisavslaget. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag på kr170 000, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 271 703, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved takkonstruksjonen, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler en horisontaldelt tomannsbolig i Oslo fra i 1938. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

Fra opplysninger i salgsoppgaven hitsettes:

Utbedringer som er gjort:

Ny takkonstruksjon våren 1991 (ihht. til eier av snr. 1 i 1. etg.) med ny takstein. Utvendig panel fra begynnelsen av 1990-tallet og nyere elektrisk anlegg.

I tilstandsrapporten ble taket vurdert til TG 1:

Takkonstruksjon, samt takstein er fra 2000. Taket er inspisert fra bakkeplan, uten synlige feil eller mangler.

Sementbasert takstein har en normal levetid fra 40-60 år.

Ifølge salgsoppgaven var salget et dødsbo, og egenerklæringsskjemaet var ikke utfyllt.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.12.18, og overtatt av kjøper den 1.2.19. I kjøpekontraktens pkt. 5. ble det også opplyst at *"Kjøper er i tillegg informert om og har akseptert at yttertakinget ble skiftet våren 1991. I tillegg at det ved regnvær og spesielle værforhold kan det dryppe inn i stuen hos eier av seksjons 1."*

Etter overtakelsen ble det oppdaget utettheter og store skader ved takkonstruksjonen.

Det ble innhentet flere fagkyndigrapporter som bl.a. la til grunn utbedringskostnader på hhv. Kr 579 375, og faktiske kostnader oppsummert av takstmann til kr 543 406.

Kjøper videresolgte eiendommen om lag 10 måneder etter kjøpet til kr 8,1 mill., og kjøper har fremlagt en oversikt over påkostninger.

Kjøpers advokat opplyste følgende:

De totale kostnadene tilknyttet taktekingen er pålydende kr 113 000 inkl. mva. Klagers andel av kostnaden med tekingen er halvparten av summen, som tilsvarer kr 56 500 inkl. mva. Klagers andel av hele takreparasjonen var kr 231 750 inkl. mva., jf. takstmann T.s estimat. Som det fremgår av vedlagt spesifikasjon, utgjør utskiftning av takkonstruksjonen 75 % av totalkost og taktekingen 25 % av totalkost.

Kjøper har anført at prisavslaget var satt for lavt av selskapet, og anførte at det ikke var grunnlag for å gjøre fradrag for standardheving ved utmålingen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper krevde å få dekket utbedringskostnadene, og forsinkelsesrente.

Selskapet har erkjent at det forelå mangelsansvar, men har anført at korrekt prisavslag etter fradrag for standardheving var kr 144 844, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at prisavslaget etter fradrag for standardheving ikke kunne settes høyere enn selskapets tilbud, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til sekretariatets vurdering av de faktiske forholdene i saken, men har etter en samlet gjennomgang av dokumentasjon og anførsler fremsatt i kjøpers brev til nemnda fra hhv. 9.3.21 og 25.3.21 kommet til at prisavslaget etter avhl. § 4-12 første ledd er satt noe lavt. I lys av at taket var tilstandsvurdert til TG 1, samt at takstmann anga normalt levetid for taket til 60-80 år, anses et standardhevingsfradrag på 50 % i overkant høyt. Prisavslaget settes derfor skjønnsmessig til kr 170 000, med tillegg av ev. forsinkelsesrente.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).