

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-536

1.6.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

Rotteskader i skillevegg mot naboseksjon – tomannsbolig – fordeling etter sameierbrøk? – avhl. § 4-12.

En halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Haugesund oppført i 2002 ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill., og overtatt av kjøper den 22.11.19. Etter overtakelsen avdekket kjøper at det var rotter i skilleveggen mot naboen, og det ble senere avklart at rotteproblemene var begrenset til dette området av tomannsboligen. Selskapet har ikke bestridd at det forelå mangelsansvar, men har anført at kjøpers krav om prisavslag var begrenset til halvparten av utbedringskostnadene. Ifølge selskapet måtte naboen dekke de øvrige kostnadene, ettersom det var tale om en felles skillevegg. Kjøper har vist til at samtlige utbedringskostnader som var krevd dekket gjaldt arbeider som var foretatt i kjøpers boenhet, og anførte at det fulgte av rettspraksis at fulle kostnader kunne kreves dekket selv om skadene knyttet seg til etasjeskiller, fellesareal eller vegger mot andre enheter. Nemnda kom til at kjøper kunne kreve dekket de fulle utbedringskostnadene som en følge av mangelen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 94 075, herunder utbedringskostnader kr 78 825 og sakkyndigkostnader kr 15 250.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig i Haugesund oppført i 2002.

I forkant av salget ble salgsprospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema lagt frem for kjøper.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2002, og at selger hadde bodd i boligen siden. Selger hadde krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til skadedyr som f.eks. rotter i egenerklæringen. Det ble ikke opplyst om skadedyr i de øvrige salgsdokumentene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,7 mill. ved kjøpekontrakt signert hhv. 23.10.19 og 25.10.19, og overtatt av kjøper den 22.11.19.

Kjøper har forklart at de hørte lyder i stueveggen den 30.11.19. Ifølge kjøper ble undersøkelser igangsatt raskt, og det ble fanget over 20 rotter i feller i stueveggen. Kjøper reklamerte til selskapet den 5.12.19.

Kjøper innhentet rapporter fra takstmann S., firma C., firma N.S. og takstingeniør H. Takstmann S. beregnet utbedringskostnadene til kr 60 313 inkl. mva., og den 3.6.20 tilbød selskapet å dekke 50 % av utbedringskostnadene skissert av takstmann S.

I brev til selskapet av 27.7.20 informerte kjøper om at takstingeniør H. hadde utført nødvendige reparasjonsarbeider, og at utbedringskostnadene ble kr 78 825 inkl. mva. Kjøper krevde også erstatning for utgifter til taksering og undersøkelser av skadedyrfirma på totalt kr 15 250 inkl. mva.

Den 21.8.20 tilbød selskapet å dekke 50 % av de endelige kostnadene, totalt kr 47 038.

Kjøper har i hovedsak anført at selskapet var ansvarlig for de fulle utbedringskostnadene. Det ble særlig vist til at samtlige utbedringskostnader som var krevd dekket gjaldt arbeider som var foretatt i kjøpers boenhet, og at det fulgte av rettspraksis at fullstendige kostnader kunne kreves dekket selv om skadene knyttet seg til etasjeskiller, fellesareal eller vegger mot andre enheter. Videre har kjøper bemerket at det var uten betydning om veggen var å anse som en del av bruksenheten, eller som fellesareal nært tilknyttet bruksenheten. Kjøper viste bl.a. til Rt. 2010 s. 1305 og LB-2001-2999.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 78 825 inkl. mva., samt erstatning for sakkyndigkostnader på kr 15 250 inkl. mva.

Selskapet har ikke bestridt at det forelå mangelsansvar, men har anført at det skulle gjøres fradrag på en halvpart ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, ettersom veggen var et sameie. Selskapet har tatt til orde for at veggen like godt kunne blitt åpnet fra naboens side. Selskapet mente at prisavslaget som var tilbudt var riktig.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet mente at stueveggen måtte anses tilstrekkelig nært tilknyttet boarealet til at selger heftet for de fulle kostnadene etter avhendingslova, jf. bl.a. Rt. 2010 s. 1305, FinKN 2020-709 og FinKN 2019-607.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Partene er enige om at det foreligger en mangel etter avhendingslova grunnet rotteskader i skilleveggen mot naboseksjonen, og nemnda skal kun ta stilling til utmålingen av prisavslaget. Det omtvistede spørsmålet er om kjøper har krav på 50 % eller 100 % av utbedringskostnadene.

Etter å ha redegjort for Rt. 2003 s. 387, Rt. 2007 s. 1587 og Rt. 2010 s. 1305, fant sekretariatet at mangelen i den foreliggende saken er så nært tilknyttet boarealet at den i relasjon til avhendingsloven må anses som en del av bruksenheten. Sekretariatet fremholdt videre:

Sekretariatet oppfatter Høyesterett slik at skader mellom den aktuelle bruksenheten og andre bruksenheter normalt må anses tilstrekkelig nært tilknyttet boarealet til at selgeren vil hefte for de fulle kostnadene etter avhl. Når det her er boligens stuevegg som er rammet, tilsier dette at tilknytningen til boarealet er tilstrekkelig til at selger hefter for de fulle utbedringskostnadene.

Vi vil også bemerke at det var bruksenhetens gulv- og veggkonstruksjoner som hadde blitt angrepet av rotter i Rt. 2010 s. 1305, og at Høyesterett ikke fant grunnlag for fradrag etter eierbrøk. Etter vårt skjønn trekker også faktumlighetene i retning av at selskapet hefter for de fulle kostnadene i nærværende sak. Rett nok kan det innvendes at rotteskadene i Rt. 2010 s. 1305 var forårsaket av feil ved utførelsen av gulv og vegger i selve bruksenheten, mens skadene i denne saken skyldtes manglende grovstøp i grunnen – hvilket ikke var uvanlig på oppføringstidspunktet. Etter vårt skjønn er imidlertid ikke dette i seg selv tilstrekkelig til å begrunne en annen løsning enn i Rt. 2010 s. 1305.

Det skal derfor ikke gjøres fradrag ved utmålingen etter avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda av 9.4.21 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har etter dette krav på de fulle utbedringskostnadene.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).