

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-643

29.6.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Nyere enebolig – flere forhold – 2,24 % av kjøpesummen – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Bærum fra 2010 ble "solgt som den er" for kr 13,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.17. Ved salget ble boligen markedsført som en stor og lekker arkitekttegnet enebolig beliggende med flott utsikt og store solrike utearealer. I forbindelse med utvendige malearbeider i 2020 avdekket kjøper fuktskader, maur, råte i vegger, samt løs isolasjon og puss på vegg. Kjøper anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at utbedringskostnader på 2,24 % av kjøpesummen ikke var tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskravet. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 299 812, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av konstruksjonsfeil, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken omhandler en enebolig i Bærum oppført i 2010.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Stor og lekker arkitekttegnet enebolig med solrike terrasser og garasje. Utleiedel og hybel. Barnevennlig.

Beskrivelse

Meget innholdsrik og lekker frittliggende enebolig oppført i 2010. Eneboligen er over tre plan og har både separat utleieleilighet og hybel med egen inngang. Stor herlig familiebolig luftig beliggende med flott utsikt og store solrike utearealer. Stor dobbel garasje på ca. 34 kvm. I tillegg parkeringsplasser på egen tomt. Dette er en sjelden mulighet!

Tomt

1.081 kvm eiet tomt. Pent opparbeidet tomt med gruset gårdsplass, gressplen, prydbusker og diverse beplantning.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon tilstand*" hitsettes:

Frittliggende enebolig over 3 plan med separat leilighet og separat del med egen inngang.
Hovedkonstruksjoner i tre, oppført i 2010.

Boligen er nyoppført i 2010.

Boligen holder god standard og har normal slitasje på overflater, innredning og utstyr.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

I tilstandsrapporten ble yttervegger og utvendig kledning gitt TG 1, og det ble opplyst at det ikke var indikasjoner på skader eller problemer, og at utvendige overflater var godt vedlikeholdt.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha bodd i boligen siden 2011. Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, mur eller lignende?

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,4 millioner ved kjøpekontrakt datert 11.11.16, og overtatt av kjøper den 1.3.17.

Kjøper har opplyst at det i forbindelse med malearbeid på boligen i 2020 ble avdekket fuktskader, maur, råte i vegger samt løs isolasjon og puss på vegg.

Det ble lagt frem rapporter fra L. AS av 4.6.20 og 16.7.20. Det hitsettes følgende fra rapportene:

Årsak til skader og forslag til utbedring:

Trepanelet på treveggen under terrassen er fuktig og vi har sjekket for å finne årsak. Har demontert og kontrollert at dette ikke er fra avrenning på terrassen, som først antatt. Vegg er fuktig pga av slagregn mot vegg uten overdekning. Det er spikret med dyptliggende spikerhoder og en del skjøter i panel som var dårlig malt. Membranen er brettet over gesims og ned bak panelet, det er lagt beslag over. Gesimsen er 10-20 cm høy og det ser tilstrekkelig ut til å motvirke at vann renner over. Det var trangt og tett beslag med dårlig utlufting av panel under beslag.

Vi anbefaler nye gesimsbeslag med bedre utstikk og dryppkant samt spalte for utlufting av vegg i toppen.

Fiberpussen slipper pga. underlag av skumisolasjon er dårlig festet og forvitret slik at heft av puss er svak/dårlig. Avrenning fra terrasse mot øst tilfører mye vann som føres ned ved trapp og tilfører fukt langs mur mot øst. Terrenget faller inn mot vegg og fører vannet langs veggen i bed.

Vann fra terrasse:

Det er ganske store mengder med vann som skal ha avløp fra terrassen og vi har kun funnet et avløp i bakkant. Samt at det er lagt fall med avregning mot terreng ved trapp/gangsti mot øst.

Anbefaler derfor å støpe et repo med renne og drepsavløp i grunn, som fører vannet bort fra bygget.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 301 166 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en verdivurdering av tomt og teknisk verdi av 21.12.20 utarbeidet av takstmann V.:

Konklusjon

Innholdsrik og frittliggende enebolig oppført i 2010. Eneboligen er over tre plan og har både separat utleieleilighet og hybel med egen inngang. Stor herlig familiebolig luftig beliggende med flott utsikt og store solrike utearealer.

Stor dobbelt garasje på ca 34,5 kvm. I tillegg parkeringsplasser på egen tomt. Dette er en sjelden mulighet!

Boligens areal

Primærrom: 368 kvm, Bruksareal: 407 kvm, Bruttoareal: 452 kvm

VURDERING

Eiendommen og bygget innehar to separate verdier.

Verdier som blir annonsert som "markedspris"

Tomten blir brukt som en salderingsposts for å komme opp til rett markedspris.

Verdigrunnlaget byggekost er hentet fra SSB byggekost tabell, den bruker jeg alltid, det samme kan ikke sies om mange andre dessverre. Det vil også alltid være gjenstand for skjønn når det gjelder byggekost

Fradrag for elde, bruksslitasje, værslitasje og utidsmessighet gjort i teknisk verdiberegning omfatter i tillegg til boligen også bygningens bygningsdeler som: Fellesområde, takteking, fasader, drenering, felles røranlegg og el.anlegg, manglende ventilasjon, samt alle avvik i fra dagens konstruksjonsprinsipp (TEK17), med nye krav til isolasjon, universell utforming, mm.

Byggets tekniske verdi hus og garasje: 8 100 000,-

Tomt: 5 600 000,-

Fradrag for elde, bruksslitasje, værslitasje og utidsmessighet (...): 300 000,-

Kjøper har opplyst at utbedringsarbeidene var gjennomført, og har oppgitt at merkostnader som en følge av manglene til sammen utgjorde kr 299 812.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste bl.a. til at avvikene som var oppdaget ikke var påregnelige ut i fra de opplysningene som ble gitt ved kjøpet av boligen. Kjøper anførte at utbedringskostnadene nominelt var tilstrekkelig store for å si at det forelå et vesentlig avvik, og at det måtte tas hensyn til at en stor del av eiendommens verdi var knyttet opp mot beliggenhet i dette tilfellet. Kjøper viste til LB-2015-111044.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 299 812, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at utbedringskostnadene kun utgjorde ca. 2,24 % av kjøpesummen, og at dette ikke var tilstrekkelig til å legge til grunn at bestemmelsens kvantitative vilkår var oppfylt. Selskapet anførte at utgangspunktet for vesentlighetsvurderingen var kjøpesummen i sin helhet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet uttalte bl.a. at det kvantitative avviket ikke var tilstrekkelig stort, og viste til at det ikke ville være riktig å se helt bort fra tomteverdien ved vurderingen, jf. FinKN 2020-372.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som sekretariatet, har nemnda funnet vurderingen i dette tilfellet vanskelig. Kjøpers krav om prisavslag på kr 299 812 utgjør 2,24 % av boligens kjøpesum på kr 13,4 millioner. Prosentsatsen er således klart under den terskel som etter nemnds- og rettspraksis er oppstilt som et utgangspunkt for vesentlighetsnormen. Som Høyesterett imidlertid har påpekt i HR-2017-1073-A, vil det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen ikke i seg selv være avgjørende. Det skal uansett foretas en kvalitativ helhetsvurdering. Fra nevnte dom avsnitt 29 og 30 siteres:

Prosedyrene for Høyesterett kunne gi inntrykk av at det etter dommen har festnet seg en praksis hvor vesentlighetskravet i de fleste saker alene avgjøres ut fra om utbedringskostnadene tilsvarer fem til seks prosent. Det fremgår imidlertid av dommen at dette ikke er en riktig forståelse av § 3-9. Det skal foretas en samlet helhetsvurdering, jf. avsnitt 51 hvor det fremgår:

"... prosentberegninger (er ikke) noe annet enn et utgangspunkt for en helhetsvurdering der også andre forhold er av betydning for vesentlighetsspørsmålet, slik som salgssituasjonen, feilens art og betydning og boligens karakter og standard. Vesentlighetskravet behøver i lys av slike forhold altså ikke være oppfylt selv om utbedringskostnadene skulle overskride en veiledende terskel.

Motsatt kan vesentlighetskravet være oppfylt – slik som i avvisningsrettsdommen – selv om utbedringskostnadene ligger under en slik terskel. Det skal riktignok mye til."

Tilsvarende synspunkt er lagt til grunn i avgjørelsen inntatt i Rt-2010-710 avsnitt 45. Jeg viser også til at Høyesterett i en dom fra 2008, Rt-2008-963 (rotte-dommen), avgjorde spørsmålet om det forelå en mangel etter § 3-9 uten å gå inn på en prosentberegning.

Selskapet har i sitt tilsvarende svar til nemnda kun henvist til Høyesteretts dom av 9.2.10 (Rt. 2010 s. 103) for vesentlighetsvurderingen, hvilket altså ikke lenger er treffende.

Det er i dette tilfellet på det rene at det forelå få risikoopplysninger, utover at boligen var 7 år gammel, ble gitt TG 1 for de fleste forhold og hadde "*normalt*" slitasje på overflater, innredning og utstyr. Forventningene til boligens standard må likevel vurderes noe annerledes enn om eiendommen hadde vært mer eller mindre ny. Kjøper kunne ikke forvente en helt feilfri bolig. Ingen av skadene representerer noe større sikkerhetsrisiko, men fukt- og råteskadene har likevel et visst potensiale til å utvikle seg i ytterligere negativ retning. Forholdet knyttet til løs isolasjon og puss på vegg må i større grad antas å skyldes svakt håndverk enn en ren konstruksjonsfeil. Nemnda anser dette og maurproblematikken som noe mindre sentrale i vesentlighetsvurderingen.

Når det gjelder betydningen av tomteverdien, er nemnda i adskillig tvil om det er grunnlag for å trekke denne ut fra boligens verdi i relasjon til prosentsatsen for utbedringskostnadene. Det vises til at forholdet i FinKN 2016-418 lå ganske annerledes an, ved at tomten alene utgjorde bortimot halvparten av eiendommens verdi. Selv om dette momentet vektlegges noe, slik sekretariatet har antydnet, vil betydningen for prosenten for utbedringskostnadene fremdeles være lav.

Nemnda mener herværende sak er et grensetilfelle. Som Høyesterett har vist til i HR-2017-1073-A skal det ikke legges avgjørende vekt på prosentsatsen for utbedringskostnader. Nemnda mener likevel det ikke kan ses bort fra at utbedringskostnadene i denne saken kun ligger omtrent på en halvpart av de "*5 til 6 prosent*" som Høyesterett distanserte seg noe fra. Etter en totalvurdering har nemnda kommet til at de fire mangelsforholdene ikke utgjør noe "*utvilsomt*" misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med å få. Det foreligger derfor ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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