

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-665

6.7.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Fem år gammel enebolig – lekkasje, feil ved fasade, og skjeggkre – verdiminus? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Sola kommune oppført i 2012 ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill., og overtatt av kjøper den 24.10.17. Det ble opplyst ved salget at boligen holdt god standard, med delikate materialvalg og smarte løsninger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper flere lekkasjer og konstruksjonsfeil ved utvendige fasader, samt skjeggkre. Kjøper anførte at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav og viste bl.a. til at utbedringskostnader på ca. 4,5 % av kjøpesummen ikke var tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetsvilkårets kvantitative side. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 531 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasjer, feil ved fasade, og skjeggkre, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Sola kommune oppført i 2012.

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

Standard

Boligen ble oppført i 2012 av kvalitetsleverandøren S. AS. God standard, delikate materialvalg og smarte løsninger er gjennomgående for hele boligen.

(...)

Alt i alt en flott familiebolig med det lille ekstra. Her kan du flytte rett inn.

I boligsalgsrapporten ble tak og fasade gitt tilstandsgrad (TG) 1, det ble konkludert med at boligen var i "*god stand*", og det ble ellers ikke gjort bemerkninger som er relevant for denne aktuelle saken.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2012. Det ble ikke gitt noen negative opplysninger i skjemaet.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.6.17, og overtatt av kjøper den 24.10.17.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over skjeggkre, flere konstruksjonsfeil og lekkasje, bl.a. ble det oppdaget vann mellom asfaltplate og vindspærre i tak over inngangspartiet.

Anticimex dokumenterte forekomst av skjeggkre som hadde vært til stede i selgers eiertid, og estimerte saneringskostnader på mellom kr 50 000 og kr 62 500 inkl. mva. I siste rapport av 8.9.19 ble det bemerket at:

Forventet resultat er en reduksjon av antall skjeggkre i boligen på minimum 80 %. Foreløpige resultater der en slik intens åtesanering er benyttet er såpass lovende at Anticimex mener at det bør la seg gjøre å bekjempe skjeggkre fullstendig i mange eneboliger i løpet en slik sanering over 12 måneder.

Kjøper innhentet også en meglervurdering av 24.9.18 som la til grunn et verdimessig avvik som en følge av skjeggkre på kr 700 000.

Begge parter innhentet fagkyndigrapporter som dokumenterte avvik ved tak og fasade. Utbedringskostnadene ble vurdert til hhv. kr 322 000 og kr 251 000, samt kostnader til bæresøyle på kr 19 000. F. bygg ga pristilbud på kr 270 000. Kjøper engasjerte F. Hus som gjennomførte utbedringsarbeidene. Ifølge fakturaer utgjorde utbedringskostnadene til sammen kr 258 994.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at samlede utbedringskostnader på kr 321 494, tilsvarende 4,5 % av kjøpesummen, sammenholdt med boligens alder og standard, var tilstrekkelig til å oppfylle vesentlighetskravet, jf. bl.a. Rt. 2007 s. 1587. Kjøper har også vist til FinKN 2016-423 og FinKN 2014-121. Kjøper krevde i tillegg til utbedringskostnadene et skjønnsmessig anslått verditap som en følge av skjeggkre på kr 200 000.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag inkl. takstutgifter på kr 531 000, samt renter, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke forelå en vesentlig mangel, og vist til at bestemmelsens kvantitative side ikke var oppfylt, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til FinKN 2019-457. Selskapet anførte at det uansett ikke kunne legges til grunn et verditap som en følge av skjeggkre.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at samlede utbedringskostnader tilsvarte ca. 4,5 % av kjøpesummen, og at det var tale om en nyere bolig av høy standard. Sekretariatet konkluderte med at det ikke var "godtgjort" at det forelå et restlyte som en følge av skjeggkre, jf. HR-2021-668-A. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 300 000, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I vurderingen av det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret har sekretariatet uttalt følgende:

I denne saken synes det å være enighet om at det relevante kvantitative avviket utgjør ca. 4,5 % av kjøpesummen. Avviket består av nødvendige utbedringskostnader knyttet til tak/fasade, sanering av skjeggkre og taksering. Kjøper har i tillegg anført at det må legges til grunn et verdiminus som en følge av skjeggkre. Meglervurderingen som er innhentet er fra 2018, og den tar dermed ikke høyde for den utvikling som har vært på området. Vi anser denne som utdatert, og mener i tråd med HR-2021-668-A at det ikke er "godtgjort" et restlyte utover saneringskostnadene. Vi bemerker imidlertid at det spesielle i sistnevnte dom var at de fagkyndige mente at skjeggkrepopulasjonen i den aktuelle boligen var utryddet, og vi forstår at Høyesterett dermed anså mangelen som fullgodt rettet. I denne saken har ikke kjøper belyst nærmere hvorvidt det er foretatt sanering i nyere tid, eventuell gjenstående bestand etter sanering, og om det basert på en forsvarlig håndtering av skjeggkre-problematikken fortsatt kan være grunnlag for en varig verdiforringelse. Sekretariatet kan ikke utelukke at det i enkelte tilfeller kan være grunnlag for et visst restlyte der mangelen ikke lar seg utbedre, men at bevisbyrden for dette ikke er oppfylt i denne aktuelle saken. Det vises til nemndas betraktninger i bl.a. FinKN 2021-304 og FinKN 2021-248.

Tatt i betraktning at det er tale om både konstruksjonsfeil og skjeggkre som må anses klart upåregnelig ved en nyere bolig som dette, mener vi at det kvantitative avviket på ca. 4,5 % av kjøpesummen må anses tilstrekkelig. Det vises bl.a. til FinKN 2021-304 som gjaldt en bolig fra 2004 med skjeggkre og hvor det ble gitt uriktige opplysninger om røropplegg. I saken kom nemnda til at et kvantitativt avvik på ca. 4,5 % ble ansett

tilstrekkelig. Videre viser vi til FinKN 2017-077 hvor 5 % avvik ved 10 år gammel kledning var tilstrekkelig, og FinKN 2014-121 hvor avviket var 4,4 % ved en 6 år gammel bygningsdel. Se også FinKN 2018-318, FinKN 2020-735 og Rt. 2007 s. 1587.

Nemnda slutter seg til dette. Det tilføyes at samlede relevante utbedringskostnader utgjør kr 321 494 inkl. mva. Nemnda bemerker også at det ikke nødvendigvis er mer upåregnelig med skjeggkre i en nyere bolig – muligens snarere tvert imot. Dette får likevel ingen betydning i dette tilfellet.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret, legger sekretariatet til grunn følgende:

Når det gjelder bestemmelsens kvalitative side er det lite tvilsomt at avvikene som er avdekket er egnet til å utgjøre en vesentlig mangel. Det vises bl.a. til at det er tale om en nyere bolig med god standard, og hvor feilene skyldes klart upåregnelige konstruksjonsavvik fra byggeåret. Videre følger det av omfattende retts- og nemndspraksis at skjeggkre i seg selv er egnet til å utgjøre et kvalitativt avvik som oppfyller vesentlighetsvilkåret. Basert på de kvalitative forventninger boligen tilkjenner og manglenes art, mener vi at dette må tillegges avgjørende betydning for hvilket kvantitativt avvik som skal anses tilstrekkelig.

Også nemnda har kommet til at det kvalitative elementet må anses oppfylt. Nemnda legger for sin del avgjørende vekt på omfanget av konstruksjonsfeil, sett opp mot det forhold at boligen kun var fem år gammel på kjøpstidspunktet. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet utmålt kr 300 000 med følgende begrunnelse:

Når det kommer til utmålingen legger vi til grunn anførte utbedringskostnader, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Som det fremgår over har vi ikke funnet grunnlag å utmåle prisavslag for antatt restlyte som en følge av skjeggkre. Saneringskostnadene legges dermed til grunn. Videre forstår vi det slik at utbedringskostnadene ved konstruksjonsfeilen ikke kan anses å ha noe betydning for levetiden ved tak og fasader. Vi finner dermed ikke grunnlag for fradrag av betydning. I prisavslaget inkluderes påløpte renter. Takseringskostnadene er dekningsmessige under boligkjøperforsikringen og tilkjennes ikke.

Nemnda slutter seg også til dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).