

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-79

1.2.2021

AmTrust International Underwriters DAC

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

Flere forhold – skjeggkre – utmåling av prisavslag – kostnader dekket av kjøpers boligkjøperforsikring – avhl. § 4-12.

En enebolig oppført i 1982 i Nordre Follo kommune ble solgt "som den er" for kr 5 850 000, og overtatt av kjøper den 4.9.19. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over bl.a. støy fra avløpsrør, svikt i gulv, råte i utvendige fasader, feil ved el-anlegg, skjeggkre, lekkasjer og fuktskader, og uriktige opplysninger om bygningsdelers alder. Partene kom etter hvert til enighet om at forholdene utgjorde mangler etter avhendingslova. Selskapet anførte at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag, og at prisavslaget måtte settes til kr 175 000. Kjøper anførte at prisavslaget måtte settes til de fulle utbedringskostnadene, og krevde også dekket kostnader til advokat og takstmann. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde krav på ytterligere prisavslag, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 377 550, krav om erstatning for juridisk- og fagkyndig bistand kr 99 831, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder utmålingen av kjøpers krav om prisavslag som en følge av støy fra avløpsrør, svikt i gulv, råte i bordkledning og vindskier, avvik ved el-anlegg, skjegg- og sølvkre, fuktskadde vindu, utett pipe, og uriktig byggeår på bod/tilbygg, jf. avhl. § 4-12.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1982.

Fra opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapporten hitsettes:

Byggeår

1982. Påbygd i 2011.

Oppgradert i perioden 2009 – 2012

(...)

Tilbygg fra 2011, som er benyttet til stor bod/hobbyer. Dette er godkjent/byggemeldt som soverom men ikke innredet.

(...)

3 x 35 amp hovedsikringer med skrusikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I 2012 ble det montert ny innmat i sikringsskapet. Det er montert ny strømmåler i sikringsskapet. Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, det antas at denne stemmer.

(...)

Peisovn i stuen i 1. etasje, med glassplate under og foran ovnen. Peisovn i trappegang i U. etasje. Elementpipe hvor det er lagt foringsrør, som har fot- og toppbeslag over tak.

(...)

Noe enkel avslutning på papptekking på tilbygget del, under tremmegulvet. Etasjeskillerne fremstår i normal, forventet stand med nødvendig stiv- og planhet på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser eller skader.

(...)

Vinduer, heve- og skyvedør og takvindu med isolerglass som ble montert i 2011. Vinduer med koblet glass er fra byggeåret. Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer. Vinduer med koblet glass gis på grunn av alder og isoleringsevne TG 2.

(...)

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som innebærer tynnere trekonstruksjoner, tynnere dampspærre og mindre isolasjon enn dagens krav - dette gjør det mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter. Taket antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok uten observerbare tegn til problemer. Det er ikke tegn til lekkasjer.

(...)

Totalt sett betraktes grunnmur og yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon. Ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur eller øvrige yttervegger. Yttervegger over grunnmur antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok. Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2011.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 850 000 ved kjøpekontrakt datert 20.6.19, og overtatt av kjøper den 4.9.19. Kjøper tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget.

Etter overtakelsen ble det oppdaget støy fra avløpsrør, svipt i gulv, el-feil, råte i bordkledning og vindskier, skjegg-/sølvkre, utett pipe, fuktskader vindu og uriktig byggeår på tilbygg (91-94).

Begge parter innhentet takstrapper som dokumenterte forholdene. Kjøpers fagkyndige la til grunn et samlet avvik, inkludert både utbedringskostnader og verdiforringelse, på kr 377 550. I tillegg pådro kjøper seg utgifter til taksering på kr 31 831 og advokatkostnader på kr 68 000. Selskapet la til grunn et samlet avvik på kr 302 450. I utregningen ble rimeligste utbedringsmetode i tråd med selskapets fagkyndige lagt til grunn.

Ifølge selskapet var selger kjent med lyd fra rør og at alder på vinduet var uriktig, men for øvrig forelå ingen kjennskap og opplysningssvipt til de anførte forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper anførte at det ikke skulle gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen, og har fremsatt krav om prisavslag på kr 377 550, samt krav om erstatning for takserings- og advokatkostnader på kr 99 831, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har anført at det samlede prisavslaget ikke kunne settes høyere enn kr 175 000, jf. avhl. § 4-12 og rentel. § 2, og at kjøpers kostnader til advokat og takstmann ikke kunne kreves dekket da dette var dekningsmessig under boligkjøperforsikringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har reklamert over flere forhold ved boligen og anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet kom i sin vurdering til at det foreligger mangelsansvar på objektivt grunnlag etter avhl. § 3-9 andre punktum og tilkjente kjøper et prisavslag på kr 175 000 inkludert forsinkelsesrenter. Selskapet har akseptert sekretariatets vurdering, men kjøper har klaget saken inn for nemnda og anført at prisavslaget er for lavt.

Nemnda viser til sekretariatets vurdering av prisavslagets størrelse:

Kjøpers krav inkluderer både utbedringskostnader og antatt verditap, og vi finner dermed å utmåle prisavslaget forholdsmessig etter avhl. § 4-12 første ledd.

I utmålingen må det hensyntas at flere av bygningsdelene var fra byggeåret, og en utbedring vil dermed føre til en viss forbedring av standard og forlenget levetid. Videre finner vi verdivurderingen noe kortfattet og mangelfullt begrunnet, og det kan også stilles spørsmål ved nødvendigheten av utbedring av svikten i gulvet. Sekretariatet har ikke byggeteknisk kompetanse, og bevisbyrden for at kravet er større en rimeligste nødvendige utbedringskostnader kan ikke anses oppfylt. Grunnet sakens uklarheter har vi kommet til at utmålingen i all hovedsak må bero på skjønn. I prisavslaget inkluderes påløpte forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurderinger, og bemerker at nemnda ved utmålingen tar utgangspunkt i at de totale utbedringskostnadene utgjør kr 302 450. Nemnda er enig med kjøper i at det ikke er grunnlag for å gjøre standardhevingsfradrag for nytt takvindu, men for de øvrige bygningsdelene må det ved utmålingen av prisavslaget gjøres fradrag for standardheving og forlenget levetid. Hva gjelder verdireduksjonen for uriktig byggeår på tilbygget/boden, kan ikke nemnda se at det foreligger enighet mellom partene om at denne utgjør kr 64 000. Etter nemndas syn kan det ikke legges til grunn en så vidt høy verdireduksjon ut fra de foreliggende dokumentene.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at sekretariatets utmåling av prisavslag på kr 175 000 inkludert forsinkelsesrenter er passende, jf. avhl. § 4-12.

Nemnda legger til grunn at kjøper har tegnet boligkjøperforsikring, jf. avkryssingen på kjøpekontrakten side 2. I et slikt tilfelle er det ikke sannsynliggjort at det foreligger et faktisk økonomisk tap på kjøpers hånd relatert til advokatutgiftene og utgifter til fagkyndige. Det er derfor ikke grunnlag for å tilkjenne erstatning etter avhl. § 4-14 for disse utgiftene. I en slik situasjon mener nemnda at kostnadene som et utgangspunkt heller ikke kan henføres til prisavslaget etter avhl. § 4-12. Nemnda viser for øvrig til følgende betraktninger i Eidsivating lagmannsretts dom av 27.4.20 (LE-2018-159442-2), som ble rettskraftig gjennom Høyesterett ankeutvalgs beslutning av 25.8.20:

Lagmannsretten finner det klart at en part i et kontraktsforhold ikke kan sies å ha lidt et økonomisk tap dersom partens forsikringsselskap har refundert ham utgifter som parten har lagt ut. Dersom parten skulle få erstatning for en utgiftspost av sin kontraktspart som allerede er dekket av partens forsikringsselskap, vil han få dobbel dekning av sitt tap.

Det vises videre til nemndas egen praksis i FinKN 2020-547 (advokatkostnader) og FinKN 2017-147 (takstkostnader), som er fulgt opp i senere praksis.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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