

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-956

13.10.2021

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

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

Skjulte skader etter brann – tvist om utmåling av prisavslag – standardhevingsfradrag – avhl. § 4-12.

En tomannsbolig i Hammerfest kommune oppført i 1955 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. og overtatt av kjøper 19.8.19. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst at *"slitasjen på eiendommen vurderes til å være over gjennomsnittet for en normal bolig"* og at boligen *"fremstår som slitt på mange bygningselementer både utvendig og innvendig"*. I den nærmere vurderingen av de enkelte bygningsdelene ble samtlige bygningsdeler gitt TG 2 eller TG 3, og det ble under en rekke punkter opplyst om elde og slitasje. Etter overtakelsen foretok kjøper flere destruktive inngrep, og det viste seg da at boligen hadde vært utsatt for en brann i 1974, samt at skader etter brannen ikke var utbedret, men kun tildekket. Utbedringskostnadene ble først estimert til kr 733 764, og senere til over kr 1 mill. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avsto først kjøpers krav, men har senere akseptert å utbetale et prisavslag inkludert forsinkelsesrente på totalt kr 300 000. Kjøper opprettholdt sitt krav om prisavslag, og anførte at fradraget i prisavslaget ikke kunne settes høyere enn kr 100 000. Nemnda tilkjente kjøper et prisavslag i tråd med selskapets standpunkt, og selskapet fikk dermed medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag oppad begrenset til utbedringskostnadene på kr 1 067 148, med tillegg av forsinkelsesrente.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av skader etter brann, jf. avhl. § 4-12.

Saken gjelder en tomannsbolig i Hammerfest kommune oppført i 1955.

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

#### VESENTLIGE OPPLYSNINGER

- Vinduer er slitt
- Råte i deler av ytterpanelet.
- Våtrommene har preg av elde og slitasje og det vurderes til at de er utette.
- Gulvet i underetasjen er svekket som følge av fukt.
- Vesentlig nedbøying av gulv under bereder på kjøkkenet. Her er målt høy fukt i området.

#### PÅKOST

- Yttertak (stålplater) og taktro skiftet i 1997
- Bad oppgradert i hoveddel. Avrettet gulv, lagt membran samt lagt. Våtromsplater montert med egeninnsats, dette i 2005.
- Byttet varmtvannsbereder til hovedleilighet i 2009. Utført av rørlegger B.
- Ny kurs komfyr kjellerleilighet 2011. Utført av G.
- Byttet varmtvannsbereder til kjellerleilighet 2017. Utført av rørlegger B.

- Store soverom oppe helsparklet og lagt ny tapet på.
- Dusjkabinett i leilighet nede er nytt.

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis under "*Konklusjon tilstand*" opplyst at "*slitasjen på eiendommen vurderes til å være over gjennomsnittet for en normal bolig*", at "*en rekke egenskaper som f.eks. varmeisolasjon, fuktsikring mot grunnen og ventilasjon er vesentlig svakere for bygninger bygget etter forskriftene fra 1949 enn bygninger oppført etter dagens krav*", at boligen "*fremstår som slitt på mange bygningselementer både utvendig og innvendig*", samt at vinduer er slitt, det er råte i deler av ytterpanel, våtrommene har preg av elde og slitasje og vurderes til å være utette, gulvet i underetasjen er svekket som følge av fukt, og berederen på kjøkkenet kan falle ned i krypkjelleren fordi gulvet har vesentlig nedbøying i dette området. I den nærmere vurderingen av de enkelte bygningsdelene ble samtlige bygningsdeler gitt TG 2 eller TG 3, og det ble under en rekke punkter opplyst om preg av elde og slitasje.

I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst at selger kjøpte boligen i 2005.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.6.19, og overtatt av kjøper 19.8.19.

Etter overtakelsen foretok kjøper flere destruktive inngrep, og det viste seg at boligen hadde vært utsatt for en brann i 1974. Ved de destruktive inngrepene ble det avdekket at skader etter brannen ikke var utbedret, men kun tildekket.

Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 18.9.19. Kjøper besluttet å foreta ytterligere undersøkelser, og det var en lang prosess med flere fagkyndige for å avdekke det totale skadeomfanget og de nødvendige utbedringskostnadene. Den 13.10.20 ble det fremsatt spesifisert reklamasjon med krav om prisavslag.

Kjøper har fremlagt en uttalelse fra Hammerfest kommune, ved Brann- og redningstjenesten, hvor det bl.a. fremgikk:

Her er mye å ta tak i men ved å vise til helseundersøkelser for brannfolk der vi er godt kjent med at brannmenn er kraftig eksponert for kreftfare i gjennom stoffer som de kommer i kontakt med under sitt arbeide på et brannsted.

Denne faren forsvinner ikke med å gjemme bort skadene inne i vegger og gulv.

Gulvbjelker som har innbrenning på flere centimeter (3cm).

Vi ser at denne saken viser manglende kunnskap av de som har renoveret etter skaden i 1974.

(...)

Det som jeg beskriver her er vitenskapelige undersøkelser som gir helt klare tall og verdier for økt fare for kreft ved eksponering over lang tid.

(...)

Det anbefales ikke å gjennomføre en renovering uten at alle materialer og overflater som har vært belastet av brann blir fjernet i sin helhet.

Det ble videre fremlagt befaringsrapport fra firma M. Fra denne hitsettes:

#### KONKLUSJON:

Det registreres at sotskader og forkullede materialer er benyttet i oppbygning av bærende konstruksjoner samt benyttet til kledning av overflater i 1.etasje. Ved befarings opplyser eiers representant at det i tillegg har blitt fjernet ansamling av sot skjult i konstruksjonene.

Forkullede materialer og sotskade vil kunne medføre til dårligere innneklima og sotpartikler. I tillegg ansees det som sannsynlig at forkullede materialer vil medføre til svekkelser av primære bærende konstruksjoner. Forkullede materialer medfører til innskjæring i trevirke og svekkelser.

Øvrig ansees tidligere saneringsarbeid ikke utført som god håndverksmessig skikk. Plan- og bygningsloven stiller krav til at bygninger med oppholdsrom for mennesker skal ha forsvarlig innemiljø.

#### UTBEDRINGER:

For utbedring av avvik medberegnes det etter siste befaring, at all innvendige overflater gulv, vegg og himlinger inkludert listverk saneres både i 1.etasje og loft. Konstruksjonene stripes ned til bærende konstruksjoner. På bakgrunn av forkullede materialer for innvendige skillevegger medberegnes det også demontering av platekledning på to sider.

For stubbgulvkonstruksjon medberegnes det demontering av stubbgulvkonstruksjon. Forkullede materialer i bjelkelag skaves av samt bjelkelag forsterkes med innfelling av ny bjelker. Gulvbjelker monteres med gjennomgangsbolter og dobbelsidig bulldog. I tillegg nytt undergulv i berørt område. Oppbygning av nye konstruksjoner samt nye innvendige overflater. Innvendige overflater legges det til grunn parkettlaminat i all rom. Veggflater medberegnes tidsheft for avretting samt fabrikkmalte huntonittplater. Himlinger med fabrikkmalte himlingsplater. Listverk i tilstrekkelig omfang. I tillegg nytt elektrisk anlegg med åpent fordelingsnett i alle rom.

Innredning kjøkken medberegnes ikke på grunn av at kjøkken stod for utskifting. Det medberegnes ikke demontering av undergulv samt parkettlaminat på loft.

Firma M. estimerte utbedringskostnadene til kr 733 764 inkl. mva.

Det ble videre fremlagt kostnadsoppstillinger for utbedring fra firma N. på til sammen kr 1 067 148 inkl. mva. Vedlegg 1, "*Priser i henhold til utarbeidet takst*", var på kr 602 090 eks. mva. Vedlegg 2, "*Momenter som ikke er med i takst*", var på kr 157 123 eks. mva. Vedlegg 3, "*Momenter i takst, som justeres opp i henhold til våre vurderinger*", var på kr 94 505 eks. mva.

Daglig leder ved firma N. har gitt følgende redegjørelse for kostnadsoppstillingene:

#### Vedlegg 1:

Dette vedlegget er priset ut i forhold til takst.

Det er oppgitte mengder i takst som er grunnlag for vår prising.

Jeg har regulert materialprisene til våre gjeldende priser.

Masser skal mengdekontrolleres ved en eventuell bestilling.

Rørlegger, elektriker og sanering er kun estimerte priser, og vi har ikke innhentet tilbud fra aktuelle parter.

Vår timepris er dags dato 690,- Eks.Mva pr time, men det er 650,- Eks.Mva som er brukt som grunnlag i alle våre kalkyler. Dette vil da være å regne som en rabatt fra vår side. Det utgjør ca 6% .

#### Vedlegg 2:

Her er momenter som ikke er medtatt i taksten lagt inn.

Det er momenter som har vært tatt opp med takstmann fra firma M.N., B.H.

Dette er momenter som vi mener må være med, for å kunne utføre reperasjonene på god måte.

#### Vedlegg 3:

Dette er justeringer av timeverk, påslag ue og rigg slik vi vurderer jobben.

Daglig leder ved firma N. har også gitt følgende redegjørelse for avviket mellom estimatet fra firma M. og deres prising:

Det er slik at det i utgangspunktet er priset ihenhold til beskrivelse fra takst og mengde fra takst.

Under befaring så registrere vi at det er skader på konstruksjoner som ikke er tatt med i takstrapport.

Disse gjorde vi forsikringstaker og takstmann oppmerksomme på. Det ble da kommunisert til oss at vi skulle prise dette ut som egne poster og disse skulle tas stilling til av takstmann.

Dette er regnet og sendt ut egne estimater på.

Det ble også påpekt at timepris som lå til grunn i takst var lavere enn vår timepris, så dette er også hensyntatt og vil forsterke avviket mellom vårt estimat og takst.

Opprinnelig takstrapport har vi lagt til grunn i hovedtilbud, med vår vurdering av hva vi mener er riktig antall timeverk, dette kan også avvike noe uten at jeg vet det. Mengder fra opprinnelig takst har vi tatt som utgangspunkt stemmer og brukt dette i vårt estimat.

Det er i all hovedsak disse momentene som er hovedårsak til forskjellen mellom våre estimer og takstrapport.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av skader etter brann. Hva gjaldt utmålingen av prisavslaget, har kjøper i hovedsak anført at fradraget ikke kunne settes høyere enn økningen i boligens markedsverdi som en følge av utbedringen ville være. Kjøper viste bl.a. til Rt. 2006 s. 1076 og LB-2013-24608.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd oppad begrenset til utbedringskostnadene på kr 1 067 148, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** avviste først mangelsansvar, men har senere akseptert at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har anført at det ved utmålingen av prisavslaget måtte gjøres et betydelig fradrag for den standardheving og økte levetid kjøper vil oppnå ved utbedring. Det ble i hovedsak vist til at det var gitt en rekke risikoopplysninger om eiendommen ved salget, at takstmannen konkluderte med at boligen fremsto som over gjennomsnittet slitt både utvendig og innvendig, og at samtlige undersøkte bygningsdeler ble gitt TG 2 eller TG 3. Kjøper måtte i lys av dette være klar over at det ville påløpe betydelige kostnader til renovering, reparasjoner, oppgraderinger og vedlikehold ved kjøp av eiendommen.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved utmålingen av prisavslaget kom sekretariatet til at det var grunnlag for et betydelig standardhevingsfradrag som en følge av boligens alder og opplysninger ved salget. Etter en skjønnsmessig vurdering kom sekretariatet til at prisavslaget inkludert forsinkelsesrente passende kunne settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Selskapet har bekreftet at det ville følge sekretariatets vurdering.

Kjøper var uenig i sekretariatets utmåling av prisavslaget, og har krevd saken fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin vurdering utmålt et prisavslag med kr 300 000, og i sin begrunnelse vist til følgende:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Prisavslaget skal settes til utbedringskostnadene så lenge ikke "noko anna vert godtgjort", jf. bestemmelsens andre ledd.

Når det gjelder hvilke kostnader som skal legges til grunn for utmålingen viser vi til vår vurdering av nødvendige utbedringskostnader ovenfor. Det følger av gjeldende rett at det skal gjøres fradrag ved utmålingen av prisavslaget dersom utbedring vil medføre standardheving, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. I herværende sak kunne kjøper forvente en eldre bolig, som bar preg av elde og slitasje, og med et stort oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Utbedring vil innebære at store deler av boligen strippes ned til bærende konstruksjoner og gjenoppbygges med nye konstruksjoner og overflater. Sekretariatet finner det klart at utbedring vil medføre betydelig standardheving, i hovedsak i form av utsatt vedlikehold og forlenget levetid på bygningsdeler.

Utmålingen må nødvendigvis bli utpreget skjønnsmessig. Etter en skjønnsmessig vurdering er sekretariatet av den oppfatning at prisavslaget inkludert forsinkelsesrente passende kan settes til kr 300 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Etter en konkret helhetsvurdering, der både kjøpers anførsler i brev av 3.9.21 og 24.9.21, samt selskapets merknader i e-post av 17.9.21 er hensyntatt, har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet. I lys av den betydelige standardhevingen som en utbedring vil innebære, anses således kr 300 000 som et passende prisavslag. Nemnda tilføyer at i situasjoner der utbedringskostnadene både er upåregnelige og særs høye, vil heving kunne være en aktuell misligholdsbeføyelse fra kjøpers side. Det vises bl.a. til FinKN 2020-853. I dette tilfellet har dette ikke vært krevd, og nemnda har derfor ikke foranledning til å gå inn på dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Caroline Skarderud (forbrukerrepresentant).*