

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-1032

5.12.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Stripet borebille – uenighet om nødvendige utbedringskostnader – tidligere inngått forlik – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig oppført i 1917 ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill., og overtatt av kjøper den 23.7.15. Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over fuktinntrengning og sviktende drenering. Saken ble behandlet hos Finansklagenemnda i 2018, som kom til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, og det ble senere inngått et forlik mellom partene på kr 1,4 mill. I forbindelse med utbedringsarbeidene i 2020, avdekket kjøper et angrep av stripet borebille på loft og i kjeller. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke forelå et avvik fra avtalen og dermed heller ingen vesentlig mangel. Selskapet bestred også kjøpers anførte utbedringskostnader, og fremholdt at kostnadene ikke var nødvendige for utbedring av borebilleskader, samt at flere av de kalkulerte tiltakene knyttet seg til forhold som allerede var oppgjort i tidligere reklamasjonssak og forlik. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar for selskapet, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 815 300 inkl. mva., samt krav om erstatning på kr 636 000 for 5 års tapte leieinntekter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av stripet borebille, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Boligen er en enebolig på Vestlandet oppført i 1917.

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

Heskapelig villa (...) Gjennomgående gode kvaliteter og løsninger (...) Innholdsrik familiebolig med god planløsning

I verdi- og lånetaksten fremgikk det bl.a. følgende om boligen:

Standard:

(...) Av kvaliteter kan det nevnes bla: Hagelerleiligheten ble pusset opp første halvår av 2014 med nymalte vegger og dører i alle rom, samt nylagte laminat gulv. Oppusset helfliset bad, kjøkken fra Ikea med alle hvitevarer integrert. Helfliset bad på loft er fra 2009 (iht opplysninger fra tidligere eier). Fasader ble malt i 2011. Ca. 65 % av vinduene i boligen er skiftet i 2009- 2012. Installert alarm i 2013 og varmepumpe type "luft til luft". Installert Villavent avtrekksvifte fra bad i 2.etg. i 2014. Drenert på østside, samt halve sørside sommer 2014. Div. nye vinduer i 2014. EPS system inne på østside, samt halve sør og hele nordside sommer 2014. Generelt: EPS (Elektro Puls System) er basert på elektriske impulser som lader vannet i muren med positive ioner. Det positive ladede vannet ledes mot den negative elektroden til jord, slik at vannet presses ut av hele muren. De positive ionene hindrer også vannet i å trenge inn i muren. Installert vask (lagt oppvarmtvann fra kjeller) på toalettrom i 1.etg. Samtidig ble det satt inn ny klosett november 2014. Nylagt ferdig plen vår 2015 på sydsiden av huset ved hovedinngangsdør. Dette dokumentet er en verditakst, ikke en tilstandsrapport. (...)

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2013.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.6.15, og overtatt av kjøper den 23.7.15.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper bl.a. over fuktinntrengning og sviktende drenering. Saken ble behandlet hos Finansklagenemnda i 2018, og sekretariatet konkluderte med at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet tok ikke stilling til utmålingen av prisavslaget, men partene inngikk i etterkant et utenrettslig forlik som blant annet omfattet fukt, sopp og råte i kjeller og sviktende drenering. Saken ble forlikt mot betaling av kr 1 400 000.

I forbindelse med oppussingsarbeider i juni 2020 avdekket kjøper angrep av stripet borebille i boligens kjeller og loftsetasje. Kjøper reklamerte til selskapet den 24.6.20 og den 1.7.20.

Kjøper innhentet rapporter og kostnadsestimat fra henholdsvis takstmann R. og takstmann O.

I rapport fra takstmann R. av 24.6.20 ble utbedringskostnadene estimert til kr 77 500:

Det er påvist stripeborebille i bjelker og vegger sett fra kjeller. En del bjelker er helt porøse og med redusert bæreevne etter angrep. Det er og utbedret en råteskade på ett utvendig hjørne og det er to mindre råteskader som ikke er utbedret. På loft er det og merker på gipsplater etter muggvekst / soppvekst i tillegg til skader etter borebille.

I rapport fra takstmann O. av 24.9.20 ble kostnadene estimert til kr 42 250:

Avdekket omfang av mit/stripeborebille vurderes i all hovedsak ikke, å avvike med hva vi vurderer at er et påregnelig omfang i en 103 år gammel bolig. Det er imidlertid enkelte områder der det kan se ut til at det har vært utettheter eller lekkasjer som kan ha gitt de stripeborebillene ekstra gode vekstvilkår.

(...) Utbedring:

I underetasjen anbefales lokal utskifting/forsterking på bjelker med vesentlig svekking, videre legges det til grunn at bjelkelaget sprøytes som et preventivt tiltak.

På loftsetasjen kan vi ikke se noen grunn for å gjøre tiltak, da avdekket omfang av borebiller fremstår å være i gulvbordene, noe som i dag er innlemmet i boligens oppvarmede areal etter at loftet er innredet.

Kjøper innhentet deretter en ny vurdering fra takstmann R. av 15.2.21, som la til grunn en utbedringskostnad på kr 530 713 for skader i kjeller, kr 90 448 for skader på loft, samt husleietap på kr 52 000.

Takstmann O. utarbeidet ny rapport i saken datert 29.3.21, hvor han fastholdt sitt opprinnelige kostnadsestimat på kr 42 250. Fra rapporten hitsettes:

Vi er av den oppfatningen at omfanget R. beskriver er for stort, både fordi en del av kostnadene vurderes å være tatt med i tidligere kalkyler, men også fordi det beskrives tiltak og leiekostnader som vi ikke kan se er relevante for skadene etter borebiller/mit. En betydelig del av kostnaden her vurderes å være kostnad for riving og gjenoppbygging av himlingene, og oppstøtting. Her har vi tatt med kostnader for dette på til sammen 250 000 + mva / 312 500,- inkl mva i tidligere kalkyle, og det er også tatt med en uforutsett post her på kr 50 000+ mva / kr 62 500,- inkl. mva. Etter hva vi ser i R. sin rapport, fremstår det som at en del av kostnadene i kjelleren er medtatt to ganger i saken da disse er medtatt i tidligere rapporter/krav tidligere. (...) Basert på overnevnte vurderinger, fastholder vi vurderingen, og kostnadene vi estimerte i notat fra 24.09.2020.

Kjøper fikk delvis dekning under bygningsforsikringen på hhv. kr 13 500 for skader i kjeller, og kr 18 750 for skader på loft som følge av borebiller.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bestridd at kravet var bortfalt som en følge av passivitet, foreldelse, eller for sen reklamasjon. Kjøper har anført at prisavslaget måtte beregnes i tråd med estimatet fra takstmann R.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for samlede utbedringskostnader, og erstatning på kr 636 000 for 5 års tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har anført at skadene på loftsgulv måtte anses å være synbart for kjøper før salget, jf. avhl. § 3-10, og at forholdet i alle tilfeller var foreldet, jf. fl. § 2, jf. § 3. Selskapet anførte også at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Selskapet har videre anført at omfanget og den avdekkede skaden var påregnelig ved en eiendom av denne alderen, og at det derfor ikke foreligger et avvik fra avtalt stand jf. § 3-1, og heller ikke et vesentlig avvik fra forventet stand jf. § 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at takstmann O. påpekte i sin rapport at flere av de kostnadene som var kalkulert av R. ikke var nødvendige for utbedring av borebilleskader, samt at flere av de kalkulte tiltakene knyttet seg til forhold som allerede var oppgjort i tidligere reklamasjonssak. Husleietap var del av kravet i forrige reklamasjonssak, og var derfor allerede oppgjort og forliket mellom partene. Selskapet har også bedt nemnda om å vurdere om saken var egnet til skriftlig saksbehandling.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå et avtalemessig avvik som følge av skadene i kjelleren, jf. avhl. § 3-1, og dermed også en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet fant det ikke nødvendig å ta stilling til selskapets anførsel knyttet til reklamasjon og foreldelse i forbindelse med skader i gulvbord på loftet. Sekretariatet bemerket at kjøper ikke hadde fremsatt krav om prisavslag knyttet til utbedring av skader på loft, samt at takstmann O. la til grunn at det ikke var nødvendig med tiltak på loft. Kjøper ble tilkjent prisavslag etter avhl. § 4-12 i tråd med beregningen fra takstmann O.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har i den forbindelse fremlagt en ny rapport fra takstmann R. datert 16.10.22, som fastholdt sin vurdering, og nå beregnet kostnadene til kr 815 300 inkl. mva.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, i lys av FinKNs konklusjon i tidligere sak mellom selskapet og kjøper:

Sekretariatet har i sak (2017 ...) konkludert med at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Partene inngikk i etterkant et utenrettslig forlik på kr 1,4 mill., som blant annet omfattet fukt, sopp og råte i kjeller og sviktende drenering.

Sekretariatet bemerker at vesentlighetsvurderingen er kumulativ, og skal gjøres samlet for alle relevante mangelsforhold, jf. bl.a. FinKN 2012-373. Ettersom det allerede er konstatert mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt., er det for de øvrige påreklamerte forholdene tilstrekkelig for mangelsansvar at forholdet utgjør et avtalemessig avvik, jf. § 3-1, jf. bl.a. LA-2013-138655.

(...)

Sekretariatet har funnet vurderingen tvilsom, men har kommet til at skadene og merkostnadene som en følge av angrep etter stripet borebille i kjelleren utgjør et avtalemessig avvik. Sekretariatet forstår det slik at angrepet har forårsaket styrkesvekkelse i deler av konstruksjonen i kjelleretasjen, slik at utskiftning/forsterkning av treverk er nødvendig. Se til sml. FinKN 2020-657 der nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet fastsatt dette til kr 28 750. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Kjøper har innhentet kostnadsestimat fra takstmann R. og takstmann O. på henholdsvis kr 530 713 og kr 42 250 for skader i kjelleretasjen. Det følger av nemndspraksis at det er den rimeligste tilfredsstillende

utbedringsmetoden som skal legges til grunn ved utmålingen. Det er kjøper som har bevisbyrden for at en dyrere og mer omfattende utbedring er nødvendig, jf. bl.a. FinKN 2016-293. Sekretariatet kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Kostnadsestimatet fra takstmann O. på kr 42 250 legges derfor til grunn for utmålingen. Kostnadene omfatter lokal forsterkning/utskiftning av trevirke, samt sprøytebehandling av allerede avdekket etasjeskille. Kjøper har også fått dekket kr 13 500 for skader i kjeller under sin bygningsforsikring, og dette beløpet kommer til fradrag ved utmålingen.

Nemnda registrerer at det er betydelig uenighet mellom de sakkyndige om behovet for utbedring og utbedringskostnadene. Det foreligger også faktiske uklarheter omkring forholdet mellom ny og gammel skade, samt hva som er gjort og ikke gjort av utbedringer. Nemnda kan ikke se at den nye uttalelsen fra takstmann R., fremlagt i nemndsanmodningen av 17.10.22, er egnet til avklaring i så måte. Nemnda viser her også til selskapets brev av 20.10.22, som ikke kan ses å ha blitt besvart:

Det fremstår for øvrig noe uklart for selskapet om forholdet er utbedret. Det er også uklart om forholdene fra tidligere reklamasjonssak er ferdig utbedret. Det er av betydning for sakens opplysning at kjøper redegjør for hva som er igangsatt/ ferdigstilt av arbeider i underetasjen og på loft, samt i boligen for øvrig. Det bes om at kjøper redegjør for dette.

Nemnda finner derfor å kunne slutte seg til sekretariatets vurdering og utmåling av kr 28 750 i prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Vurderingen tar utgangspunkt i utbedringsalternativet som er angitt i takstmann O.s rapport datert 24.9.20. Nemnda kan ikke se at kjøper har sannsynliggjort at takstmann O.s tilnærming og konklusjon er uforsvarlig, eller på annen måte er beheftet med betydelige svakheter. Nemnda understreker at utfallet kan bli et annet – og prisavslaget ev. høyere – dersom f.eks. skadeforholdet og omfanget av foretatte utbedringer blir bedre belyst. På det nåværende tidspunktet kan nemnda imidlertid ikke se at kjøper har sannsynliggjort noe større utbedringsbehov enn det som fremgår av takstmann O.s rapport.

Nemnda slutter seg ellers til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for erstatning etter avhl. § 4-14.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).