

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-28

10.1.2022

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – uriktig opplysning om grunnmur – takstansvar? – tvist om utmåling av prisavslag og erstatning – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., 4-12, og 4-14.

En enebolig i Røyken oppført i 1975 ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.19. Boligen ble solgt som et dødsbo. Det var opplyst i salgsprospektet at boligen var av eldre standard, men at den var godt vedlikeholdt. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over feil ved bl.a. grunnmur, fundamentering, drenering, garasje, eternitt, utvendig trapp og støttemur. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt en uriktig opplysning om grunnmur av betong, når denne viste seg å være av Leca. Selskapet erkjente at det var gitt en uriktig opplysning om grunnmurens utførelse, samt at det forelå en vesentlig mangel ved boligen for noen av de anførte forholdene, men partene var bl.a. uenige om størrelsen på prisavslag og erstatning. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 2 824 283, takstutgifter, utgifter til erstatningsbolig kr 60 000 og advokatutgifter kr 99 327.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhendingslova:

- Grunnmur
- Drenering
- Garasje
- Utvendig støttemur
- Utvendig trapp
- Eternitt
- Utvendig kledning
- Utforing av vegger i underetasje
- Setningsskader
- Manglende innfesting av bunnsviller

Boligen er en enebolig i Røyken oppført i 1975.

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

Enebolig med utleiedel og svømmebasseng. Boligen er av eldre standard med fremstår som godt vedlikeholdt.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at boligen var et dødsbo, og at selgers fullmektig ikke hadde bodd i boligen på flere år. Egenerklæringsskjemaet var ikke fylt ut, men selgers fullmektig opplyste følgende i kommentarfeltet avslutningsvis:

Anbefaler å lese tilstandsrapport i og med at huset er over 40 år gammelt. I Røyken er det ofte forhøyede radonverdier. Profesjonell måling ble utført i 2011 og viste nivåer nær tiltaksgrensen på 200. Jeg vet ikke om noen tiltak har blitt iverksatt siden da. Skjeggkre/sølvkre: Vi så faktisk noen i en skuff under utrydningen, men har ikke sett dem andre steder og heller ikke siden.

I tilstandsrapporten ble boligens bygningsdeler i hovedsak gitt TG 2. Det ble opplyst at boligens grunnmur var av støpt betong, med noe sprekker og riss, men ikke av vesentlig karakter (TG 2).

I tilstandsrapportens konklusjon fremgikk følgende:

Enebolig over to plan og råloft opprinnelig bygget i 1975, etter den tids krav og byggeskikker. Noe modernisert innvendig.

(...) Boligen har en noe eldre standard og er vedlikehold. Alder tatt i betraktning. Noe ulik alder på oppussing/modernisering. Modernisering bør påberegnes.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 18.10.19, og overtatt av kjøper den 30.11.19.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på flere avvik ved boligen, bl.a. knyttet til grunnmur og fundamentering. Reklamasjon ble fremsatt den 15.4.20.

Kjøper innhentet teknisk notat fra N. av 14.4.20 vedrørende grunnmur og fundamentering, samt kostnadsvurdering.

Kjøper innhentet også rapport fra takstmann S. av 18.6.20. I rapporten fremgikk blant annet at det var registrert sviktende drenering, grunnmur som var ufagmessig bygget, grunnmur i Leca og ikke betong, råte i flere bord på kledningen, forstøtningsmurer ble presset ut, svikt ved garasjefundamenter, sviktende søyler ved inngangsparti, sprekker i grunnmur ved garasjen, asbestplater i garasje, påforede kjellervegger inntil lecablokker mm. Takstmann S. estimerte kostnadene til kr 2 318 750 inkl. mva.

Selskapet innhentet fagkyndig vurdering fra takstmann J., som estimerte utbedringskostnadene til kr 1 045 381.

Kjøper har senere innhentet pristilbud i markedet fra JBT AS på kr 3 085 500 og fra BTF AS på kr 2 824 283.

Selskapet har erkjent forhold knyttet til grunnmur, garasje, utvendig trapp og eternitt, men avviste at det var grunnlag for mangelsansvar for de øvrige forhold.

Selskapet var videre enige i at det var pristilbudene som i utgangspunktet var mest nøyaktige i forhold til kostnadsspørsmålet og utmåling. Selskapet anførte imidlertid at pristilbudene som var innhentet var basert på takstmann S. sin skaderapport, og at S. hadde vurdert flere forhold annerledes enn J. og N., både hva gjaldt om forholdene var å anse som byggtekniske mangler gitt riktig referansepunkt (forskrift) og hva som var riktig utbedringsmetode.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper anførte bl.a. at selger og selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til flere av feilene ved boligen, jf. avhl. § 3-7. Videre anførte kjøper at det var gitt en uriktig opplysning om at grunnmuren var i betong, jf. avhl. § 3-8. Kjøper har også anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste til at det samlet sett var avdekket svært mange og omfattende feil, og at utbedringskostnadene utgjorde over 40 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 2 824 283, takstutgifter, og krav om erstatning for erstatningsbolig på kr 60 000 og advokatutgifter på kr 99 327, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet har erkjent at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 som en følge av uriktig opplysning om grunnmuren. Videre har selskapet erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. hva gjaldt avvikene ved grunnmur, garasje, utvendig trapp og eternitt. Hva gjaldt de øvrige forholdene, bestred selskapet at disse utgjorde vesentlige avvik ut fra sakens kvalitative momenter. Videre har selskapet bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og viste bl.a. til at boligen ble solgt som et dødsbo.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Boligen ble solgt som et dødsbo, og selgers fullmektig hadde begrenset kunnskap om boligen. Selskapet erkjente at det var gitt uriktige opplysninger i tilstandsrapporten om grunnmurens utførelse og materiale. I tilstandsrapporten var det opplyst at grunnmuren var i betong, mens det i ettertid ble avdekket at grunnmuren var av Leca. Sekretariatet la dermed til grunn at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-8. Selskapet erkjente videre at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. som følge av avvik knyttet til grunnmur, garasje, utvendig trapp og eternitt, men bestred ansvar for de øvrige forhold, ut fra sakens kvalitative momenter. Sekretariatet bemerket at vesentlighetsvurderingen var kumulativ, og kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. som følge av avvik knyttet til grunnmur, garasje, utvendig trapp, eternitt, utføring av vegger og manglende innfesting av bunnsviller. Hva gjaldt drenering, utvendig støttemur og utvendig kledning, fant sekretariatet at utbedring av disse forholdene var fullt ut påregnelige som følge av alder/levetidsbetraktninger og at de dermed ikke utgjorde avvik fra avtalen, jf. avhl. § 3-1. Hva gjaldt setningsskader i gulv, fant sekretariatet ikke at skadene var tilstrekkelig dokumentert eller sannsynliggjort. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 800 000 inkl. takstutgifter, jf. avhl. § 4-12, samt erstatning for advokatkostnader på kr 30 000, jf. avhl. § 4-14.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige vurdering og konklusjon om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 for så vidt gjelder grunnmurens utførelse og materiale, samt at det samlet sett må anses å foreligge mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i saken. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at utbedring av drenering og utvendig kledning var påregnelig som en følge av alder og levetidsbetraktninger.

Nemnda har vært noe mer i tvil om den utvendige støttemuren, og da særlig hvorvidt dette er et forhold man måtte forvente at takstmannen anmerket i sin tilstandsrapport. Kjøpers advokat har i nemndsansmodningen påpekt at det er åpenbare og visuelt synlige sprekker i støttemuren som takstmannen skulle ha avdekket ved sin befaring. Nemnda er enig i at takstmannen burde ha avdekket forholdet, men er i tvil om det foreligger slik klanderverdighet at det er naturlig å omtale dette som grov uaktsomhet. Det vises her til at tilstandsrapporten klart tok forbehold om at *"besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner"*, samt at kjøper selv har vist til at muren ikke var synlig på visning grunnet store mengder vegetasjon som var vokst over muren og dekket den. Etter en samlet vurdering, og bl.a. på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling, har nemnda kommet til at det ikke foreligger takstansvar og mangel etter avhl. § 3-7 på dette punktet.

Når det gjelder utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 har sekretariatet uttalt følgende:

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for grunnmur, garasje, utvendig trapp, eternitt, utforing av vegger og manglende innfesting av bunnsviller, jf. avhl. § 4-12.

Sekretariatet vil innledningsvis bemerke at behandlingen av saken hos oss utelukkende er begrenset til de skriftlige dokumentene som er fremlagt. Vi har dermed ikke mulighet til å ettergå bevisene i saken nærmere, og dermed ta stilling til hvilke av de fagkyndiges vurderinger som gir et korrekt bilde av de faktiske forholdene. Det tas forbehold om at enkelte forhold kan være best egnet til å bli belyst ved umiddelbar bevisførsel.

Partene synes å være enige om at det er pristilbudene fra BTF og JBT som danner utgangspunktet for utmålingen.

Det følger av fast retts- og nemndspraksis at det skal foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse, og at den fordel utbedringen representerer skal gå til fradrag i prisavslaget.

Det er her tale om en bolig og garasje fra 1975, og hvor boligens konstruksjoner i hovedsak var fra byggeår. Boligens bygningsdeler ble i hovedsak gikk TG 2, herunder bl.a. grunn og fundamenter, drenering, veggkonstruksjon og utvendige fasader, tak, terrasse, balkonger, trapper, ol. Det ble ikke satt tilstandsgrad for garasje. Takstmannen bemerket generelt at boligen har en noe eldre standard, og at modernisering måtte påregnes. Boligen ble solgt som et dødsbo, og selgers fullmektig hadde begrenset kunnskap om eiendommens tilstand.

Sekretariatet finner på denne bakgrunn at det i denne saken vil måtte foretas et fradrag for standardheving og levetidsforlengelse for flere av forholdene, samt risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatet tar ved utmålingen utgangspunkt i de to fremlagte pristilbudene. Vi finner det imidlertid noe utfordrende å skille ut relevante kostnader fra tilbudene, da flere forhold og utbedringer går inn i hverandre. Det samme gjelder krav knyttet til rigg og drift.

Prisavslaget og standardhevingsfradraget fastsettes skjønnsmessig.

Det samlede prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 800 000 (inkl. takstutgifter).

Etter en konkret helhetsvurdering har nemnda kommet til samme resultat, og kan tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg det som er fremført av kjøpers advokat om utmålingen i nemndsansmodningen, men finner ikke at det fremkommer noe her som tilsier et annet resultat. Prisavslaget settes derfor til kr 800 000, jf. avhl. § 4-12.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning etter avhl. § 4-14 for erstatningsbolig, har sekretariatet i sin uttalelse vist til at kravet ikke er nærmere spesifisert eller dokumentert. Kjøper har kommentert dette slik:

I denne saken må det gjøres omfattende arbeider på nær sagt hele konstruksjonen. Pristilbudene kjøper har innhentet utgjør rundt halvparten av kjøpesummen.

Denne side har tidligere krevet dekket erstatningsbolig mens arbeidet blir utført. Kjøper har i nærværende sak forsøkt å tapsbegrense så mye som mulig, men det kan ikke legges til grunn at han skal måtte bebo boligen mens de mest omfattende arbeidene utføres. Det kreves erstattet et svært beskjedent skjønnsmessig beløp på kr 60 000,- til erstatningsbolig i den aktuelle perioden. Dette er basert på en kostnad på 20 000,- per måned i 3 måneder.

Nemnda er ikke uenig i at utgifter til erstatningsbolig kan falle innenfor hva kjøper kan ha krav på etter avhl. § 4-14, men kjøper må som et minimum sannsynliggjøre et lidt eller fremtidig tap. En ren påstand om at kjøper vil få en utgift på kr 20 000 i tre måneder er etter nemndas syn ikke tilstrekkelig. Dersom tapet ikke allerede er pådratt, må det i alle fall fremlegges relevant avtaletilbud fra tilbyder av erstatningsbolig eller lignende.

Når det gjelder erstatning for advokatutgifter er nemnda imidlertid enig i at kr 30 000 blir noe lavt. Selv om varslede timelister ikke er fremlagt, har det klart nok medgått tid til arbeid med nemndsansmodningen. Saken er omfattende og krevende, og både mangels- og beføylesspørsmålet er av utpreget skjønnsmessig karakter. Selv om nemnda har kommet til

samme resultat som sekretariatet, finner nemnda at rimelige og nødvendige kostnader til advokat som kan dekkes etter avhl. § 4-14 kan settes til kr 60 000 inkl. mva.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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