

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-215

28.3.2023

AmTrust International Underwriters DAC

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

Nyere enebolig – flere forhold – 3,65 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig fra 2010 ble solgt "som den er" for kr 13,4 mill., og overtatt av kjøper den 1.3.17. Kjøper oppdaget en rekke feil ved boligen, og mangelstvisten ble behandlet av FinKN Eierskifte, som i avgjørelse FinKN 2021-643 kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel. Etter nemndas behandling oppdaget kjøper enda flere mangler ved boligen, og anførte at vesentlighetskravet nå var oppfylt. De samlede utbedringskostnadene utgjorde 3,65 % av kjøpesummen, og kjøper viste til at det var tale om en nyere bolig med høy standard, og at tomteverdien måtte hensyntas ved vurderingen. Foretaket har avslått kjøpers krav, og anført at det kvantitative avviket ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 488 661, samt forsinkelsesrente fra hhv. 17.10.22 og 13.6.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig fra 2010 i Bærum kommune. Boligen ble solgt "som den er" for kr 13,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.11.16, og overtatt av kjøper den 1.3.17. Sakens faktum for øvrig fremgår av tidligere avgjørelse i FinKN 2021-643.

Kjøper oppdaget en rekke feil ved boligen, og fremsatte krav om prisavslag mot foretaket. Saken ble klaget inn for Finansklagenemnda den 1.2.21. I avgjørelse fra FinKN Eierskifte av 29.6.21 (FinKN 2021-643), kom nemnda til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., men nemnda uttalte at det var tale om et "*grensetilfelle*".

Etter nemndas behandling av saken har kjøper i tillegg oppdaget skader ved yttervegg mot terreng og råteskadet toppsvill.

Kjøper har innhentet ny dokumentasjon fra L. AS:

Innledning:

Vi ble tilkalt av huseier for å se på bobler på malingen i en himling i kjellerbod høsten 2021. Vi utførte en fuktmåling som indikerte et felt med fuktig vegg og tak i boden og vi rev opp gipsvegg. Det var fuktig på mur mot terreng og lekkasje fra overliggende terrasse. Vanskelig å finne lokasjon pga. kuldegrader og vi besluttet å la det stå åpent for å følge med gjennom vinteren. Huseier tok kontakt med forsikringsselskap.

Skadeomfang:

Yttervegg mot terreng har skade og råte i toppsvill ved påføring på vegg, tak av betong er fuktig. Bobler på maling i tak og vann på betongvegg bak isolasjon.

Lekkasjesøk:

Den 18 mai 2022, ble det igangsatt lekkasjesøk og målt fuktighet etter en lang periode med tørt vær. Målte da fukt på merkede punkter i taket og merket indikert fukt i punkter. Deretter tettet vi avløp på terrassen, fylte opp med vann og lot dette stå til den 20 mai. Vi fuktmålte så på nytt og fant at fukt øker i punktene med ca. 100 % økning i et felt i taket. Det indikerer mest fukt i et felt ca. 1 meter inn på himlingen på taket. Vi mener derfor at lekkasje kommer fra flaten på terrassen, som er membrantekket med PVC membran. Det benyttes måleinstrumenter med uisolerte pigger og måler kun overflate for indikasjon av fuktforandring

Før og etter vannprøving. (...)

Dette indikerer at fuktighet trenger inn gjennom membran, samt at det ikke er kondens eller feil på beslag, som forårsaker vannskade.

(...)

Årsak til skader og forslag til utbedring:

Vann fra terrasse:

Det er ganske store mengder med vann som skal ha avløp fra terrassen og kun et par avløp i bakkant mot terreng, dvs. at ved store nedbørsmengder vil det stå vann på membran. Kun et lite hull eller sprekk i membran vil slippe inn vann. Vi anbefaler å demontere terrassebord i området fra trapp til hushjørnet og tekke dette feltet på nytt med en ny membran, nye beslag og gjenbruke terrassebord i stor grad.

Utbedringskostnader ble angitt av L. AS til kr 188 849 inkl. mva.

Ifølge kjøper utgjorde dermed samlede utbedringskostnader kr 488 661.

Kjøper har anført at det forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper viste til at de samlede kostnadene nå utgjorde 3,65 % av boligens kjøpesum, og at boligen kun var 7 år gammel ved salget. Videre viste kjøper til at tomteverdien utgjorde en stor del av kjøpesummen, noe som måtte hensyntas ved den kvantitative vurderingen, jf. LB-2015-111044.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 488 661, med tillegg av forsinkelsesrenter fra hhv. 17.10.20 og 13.6.22, jf. avhl. § 4-12 andre ledd og rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det kvantitative avviket ikke var tilstrekkelig stort til å utgjøre en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Foretaket viste til at det ikke var riktig å se helt bort fra tomteverdien, jf. FinKN 2020-372, og at tomteverdien i denne saken uansett utgjorde en mindre andel av kjøpesummen enn i LB-2015-111044.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det samlet sett forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og har vist til følgende:

Vi bemerker at saken er noe tvilsom, tatt i betraktning at det kvantitative avviket er i det nedre sjiktet av det som i tidligere retts- og nemndspraksis har blitt ansett som tilstrekkelig. Likevel har vi etter en helhetsvurdering funnet at avviket på 3,65 % av kjøpesummen i denne aktuelle saken må anses tilstrekkelig. Begrunnelsen for dette er nettopp tungtveiende kvalitative momenter som må tilsi at det avdekkede skadebildet etter omstendighetene må vurderes som markant upåregnelig.

Prosentberegninger blir dermed av en noe underordnet betydning, såfremt det upåregnelige kostnadsbildet er av en viss størrelse – som i denne saken. Sekretariatet viser kort til at saken dreier seg om en nyere bolig som kun var 6 år på avtaletidspunktet og 7 år ved overtakelsen.

Samtlige bygningsdeler ble tilstandsvurdert til TG 1, og det ble ellers ikke gitt risikoopplysninger av betydning for kjøpers berettigede forventninger. Bygningsmessige svakheter og konstruksjonsfeil som har medført

betydelig svikt og følgeskader må dermed falle utenfor den alminnelige risikoen kjøper måtte akseptere ved kjøp av boligen "som den er". Sekretariatet nøyter seg ellers med å vise til grundige drøftelser (...) av nemnda i FinKN 2021-643.

Det vises endelig til nemndas betraktninger rundt vesentlighetsvurderingen der det var tale om nyere bygningsdeler, men hvor det kvantitative avviket alene var mer beskjedent. Se bl.a. FinKN 2014-447, FinKN 2016-287, FinKN 2018-318, og FinKN 2021-665.

Nemnda har kommet til samme resultat, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Nemnda kan ikke se at det fremkommer noe i foretakets brev av 2.2.23 som er egnet til å endre nemndas syn i mangelsvurderingen.

Derimot er nemnda enig med foretaket i at det er grunnlag for å foreta et mindre fradrag for den standardheving og forlenget levetid som ligger i reetablering av nytt membrandekke og øvrige bygningsdeler i tilknytning til dette. Prisavslaget settes skjønnsmessig til kr 450 000, jf. avhl. § 4-12.

Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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