

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-358

29.4.2024

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

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

Flere forhold – feil ved tak, brannskille, drenering, mv. – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – forsinkelsesrente – avhl. § 4-12 – rentel. § 2.

En hel tomannsbolig oppført i 1974/1987 ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. og overtatt av kjøper den 10.9.21. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder fukt rundt pipe, feil ved takstein, mangler ved brannskille, fukt i kjeller/drenssvikt, feil ved utvendig stengeventil, og lekkasje fra varmtvannsbereder. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle opplysninger om flere av forholdene, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket bestred først ansvar, men har senere erkjent at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket anførte likevel at flere av de påberopte forholdene ikke utgjorde relevante avvik fra avtalen. Boligen ble vurdert av flere fagkyndige som både hadde avvikende oppfatninger om utbedringsbehov og utbedringskostnader. Partene var uenige om prisavslagets størrelse og om hvordan forsinkelsesrentene skulle beregnes. Nemnda ga kjøper delvis medhold. Dissens ved renteberegningen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 948 052, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved pipe/tak, brannskille, fukt i kjeller, stengeventil og lekkasje fra vv-bereder, jf. avhl. § 4-12. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er hel tomannsbolig på Vestlandet oppført i 1974/1987.

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

NØKKELINFORMASJON

Hel tomannsbolig/generasjonsbolig beliggende i barnevennlig og populært boligområde. Eiendommen er bestående av enebolig med kjeller oppført 1974 og utleiebolig på 1 plan oppført 1987. 2 frittliggende garasjer. Stor, flott opparbeidet tomt med gode lys og solforhold.

(...)

INNHold

(...) Hoveddel: H.etg: P-rom: Entre/vindfang, stue, hagestue, kjøkken med spisestue, 2 soverom, gang, bad og toalett.

U.etg: S-rom: Gang, vaskerom, 2 boder, hobbyrom og 3 innredet rom.

Utleiedel: P-rom: Entre/gang, vaskerom, toalett, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. S-rom: Bod.

(...)

STANDARD

Godt vedlikeholdt bolig og uteområde. Oppgraderinger gjort gjennom årenes løp. Nyere kjøkken og bad i hoveddel. Uteleiedel oppusset 2007-2014 inkl. bytte av vinduer. Glaserte takpanner på tak (...)

(...)

VEI, VANN OG KLOAKK

(...) Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk - og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

(...)

FERDIGATTEST/ MIDL. BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest for enebolig, datert 29.08.1972 og ferdigattest for tilbygg, datert 01.02.1987.

I eierskifterapporten sto det at "boligen fremstår i ok stand ut fra forventet alder", og ingen bygningsdeler fikk TG 3. Det ble bl.a. satt følgende tilstandsgrader: "Grunnmur (TG 1)", "drenering (TG 2)", "takkonstruksjon, statikk og ventilasjon (TG 1)", "taktekking (TG 1)", "renner, nedløp og beslag (TG 2)", "loft (TG 1)", "rom under terreng – overflater (TG 2)", "rom under terreng – konstruksjon (TG 2)", "rom under terreng – fuktmåling (TG 2)", "VVS (TG 1)" og "terrengforhold (TG 1)". Det ble bl.a. opplyst at det var målt høye og moderate fuktverdier ved stikktakning i kjellervegger.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde bodd i boligen siden byggeåret. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. om tidligere problem med avløp, tidligere lekkasje fra ventiler, en pipebrann på 90-tallet, tidligere forekomst av mus, arbeid på el-anlegg av faglærte, egeninnsats ved grunnmur, mv. I egenerklæringens pkt. 5 fremgikk:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Svar: "Ja. Før 2021, så har vi ikke hatt problem med fukt i kjeller. Men i mars-april 2021 da vi begynte å rydde og gjøre klar for salg, oppdaget vi mugg på teppet i rom mot sør. Vi tok vekk gulv. Der var det litt fukt, men ikke veldig mye. Det kommer ikke inn mye av gangen. Vi tror de kan komme litt inn fra sør og vest, langs veggen. Tasktmann målte også fukt. Det er oppgitt i tilstandsrapporten laget av L. takst."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 3.9/6.9.21, og overtatt av kjøper den 10.9.21.

I tiden etter overtakelsen oppdaget og reklamerte kjøper over en rekke forhold ved eiendommen, i e-poster av 29.11.21 og 22.2.22. Klagen til Finansklagenemnda var begrenset til følgende forhold:

- Fukt rundt pipe
- Feil ved takstein
- Mangler ved brannskille
- Fukt i kjeller/drensavvik
- Feil ved utvendig stengeventil
- Lekkasje fra varmtvannsbereder

Forholdene ble nærmere belyst i reklamasjonsrapporter fra takstmann A.H. og takstmann T.H. Det ble også lagt frem et tilleggsnotat fra takstmann A.H., en kortfattet rapport fra byggmester R.B. AS, en e-post fra firma R.H.S. AS og bilder som viste manglende brannskille mellom boenhetene.

Ifølge takstmann A.H. og takstmann T.H. hadde elde og slitasje medført at vann hadde trukket inn ved pipehatten og/eller via den pussede overflaten på skorsteinen, fulgt elementpipen nedover og kondensert på kaldloftet, hvor det var kalkutslag. Takstmann A.H. estimerte utbedringskostnadene

til kr 17 500 inkl. mva., mens takstmann T.H. viste til en mottatt faktura og satt utbedringskostnadene til kr 15 196 inkl. mva.

Takstmann A.H. mente at årsaken til avskallingen på taksteinen var en produktfeil, da tekkingen ikke var frostsikret i tilstrekkelig grad. Han skrev at en lokal taktekker eller byggmester burde foreta en grundig gjennomgang av tekkingen for å vurdere behovet for eventuell omlegging, og estimerte ikke utbedringskostnader. Takstmann T.H. mente at årsaken til avskallingen var at taksteinen hadde for lite lufting, og at taket måtte legges om med nye lufterlekter som hadde tilstrekkelig tykkelse iht. dagens forskrifter. Han estimerte utbedringskostnadene til kr 746 642 inkl. mva. Byggmester R.B. AS var enig i at tekkingen måtte legges om. Kjøper har lagt frem et pristilbud på takbytte fra ingeniør J. på kr 676 921 inkl. mva.

Når det gjaldt brannskillet mellom boenhetene, var takstmann A.H. og takstmann T.H. enige om at dette ikke var fagmessig utført, herunder ufullstendig utført og perforert. Takstmann A.H. mente at det var behov for ytterligere kartlegging, mens takstmann T.H. estimerte utbedringskostnadene til kr 113 125 inkl. mva. Byggmester R.B. AS fant også at det ikke var tilfredsstillende brannplater mellom boenhetene, og mente at brannskillet i 1. etasje også burde kontrolleres. I en senere utarbeidet kalkyle har takstmann A.H. estimert kostnadene knyttet til brannskillet til kr 82 288 inkl. mva.

Takstmann A.H. skrev at årsaken til vannansamlingene på gulvet i kjellerboden var sviktende drenering. Takstmann T.H. forklarte at kjelleretasjen hadde blitt utgravd, og at fukten i boden i den utgravde delen muligens kunne skyldes at dreneringen ikke var senket i takt med innvendig gulvhøyde. Han bemerket at det også var fukt inne i midten av bygget, og konkluderte med at årsaken til fukten var sviktende drenering. Takstmann A.H. mente at utskiftning av dreneringen nødvendiggjorde riving og reetablering av terrasser og opparbeidede uteområder, og vurderte ikke utbedringskostnadene. Takstmann T.H. viste til et fremlagt pristilbud fra V.P. AS og estimerte utbedringskostnadene til kr 860 000 inkl. mva. Byggmester R.B. AS skrev at det så ut til å mangle drenering, og at masser måtte graves ut for å etablere ny drenering. Kjøper har lagt frem et pristilbud på komplett drensarbeid fra S.E. AS på kr 408 250 inkl. mva. og et prisoverslag på tilkomstkostnader fra I.J. på kr 657 000 inkl. mva.

Takstmann T.H. og R.H.S. AS var enige om at hovedstengeventilen var defekt og måtte skiftes ut. Takstmann T.H. påpekte at ventilen hadde passert anbefalt brukstid og at årsaken var normal slitasje og elde. Han mente at pristilbudet fra R.H.S. AS på kr 112 125 inkl. mva. virket fornuftig. Han påpekte at kostnader forbundet med utskiftning av varmtvannsbereder, som var inkludert i pristilbudet, måtte holdes utenfor.

Takstmann A.H. forklarte at årsaken til lekkasjen fra varmtvannsberederen ikke var kjent, og anslo kostnadene til kr 4 375 inkl. mva. Kjøper har vist til uttalelsen fra R.H.S. AS og forklart at kommunen krevde at TEK 17 skulle overholdes, slik at varmtvannsberederen måtte skiftes ut iht. pristilbudet. Kjøper har presisert at berederen var fra 2006.

Ifølge foretaket forklarte selger følgende:

Brannskillevegg

Brannskilleveggen ble satt opp av byggefirmaet som bygde huset i 1987. Det er ikke gjort endringer i brannskilleveggen etter at byggefirmaet ferdigstilte bygget.

Avskalling

Avskalling på takstein ble registrert som normal slitasje i eierskifterapporten, og kjøper ble informert om dette på visning. Kjøper ble også informert om at det er lagret en palle med reserve takstein under terrasse, som kan brukes dersom det i fremtiden oppstår skade som fører til at takstein på byttes ut.

I klagen til Finansklagenemnda har kjøper oppgitt at utbedringskostnadene utgjorde kr 2 052 338. I klagesvaret har foretaket oppstilt utbedringskostnader som til sammen utgjorde kr 1 847 088. I klagesvaret skrev foretaket også at:

Denne side kan etter dette ikke se at det er holdepunkter for at selger skal ha holdt tilbake opplysninger om vanninntrengning i kjeller.

Om pipen har selger forklart at de ikke var kjent med fukt. Om taket har selger forklart at de ble kjent med avskalling på takstein i forbindelse med salget og opplyste om dette til kjøper på visning. Det finnes ikke holdepunkter i saken som tilsier at kjøpers forklaring ikke stemmer.

Sekretariatet for Finansklagenemnda kom i vurdering av 2.2.24 til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Etter en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering kom sekretariatet til at prisavslaget passende kunne settes til kr 750 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrente.

Foretaket erkjente deretter at det forelå mangelsansvar, og foretok en utbetaling på kr 367 643 som omfattet kostnader for utbedring av varmtvannsbereder, pipe, deler av tak og deler av brannskille.

Kjøper har anført at også taket på den opprinnelige delen av boligen, drenering/fukt i kjeller, og stengeventil medførte mangelsansvar, og har i tillegg anført at det var lagt til grunn for lave kostnader vedrørende brannskille. Kjøper bemerket bl.a. at takstmann T.H.s utbedringsmetode når det gjaldt brannskilleveggen var forskriftsstridig.

Kjøper anførte at prisavslaget burde settes til kr 948 052, i tillegg til det allerede utbetalte beløpet fra foretaket, jf. avhl. § 4-12, og at rente skulle beregnes fra og med den 29.12.21, alternativt fra den 1.12.22, jf. rentel. § 2.

Foretaket har anført at tak på opprinnelig del av boligen, fukt i kjeller/drenssvikt og stengeventil ikke var relevante avvik, og dermed ikke skulle medtas i mangelsvurderingen. Foretaket erkjente at det forelå avvik knyttet til tak for den tilbygde delen og nyeste garasjen, pipe, brannskille, og vvarbereder. Foretaket anførte at takstmann T.H.s utbedringsmetode for brannskille måtte legges til grunn. Foretaket har bestridt kjøpers rentekrav.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøpers reklamasjon gjaldt opprinnelig feil ved pipe og tak, mangler ved brannskille, fukt i kjeller (drenssvikt), mangler ved utvendig stengeventil og lekkasje fra varmtvannsbereder. Etter sekretariatets vurdering hvor kjøper ble gitt delvis medhold, har foretaket etter kjøpers opplysninger utbetalt kr 367 643. Kjøper har i brev av 27.3.24 presisert at utbetalingen fra foretaket knytter seg til utbedring av varmtvannsberederen, pipen, deler av taket og deler av brannskille. Det er videre presisert at uenigheten for nemnda gjelder forholdene knyttet til taket på den opprinnelige delen av boligen, drenering/fukt i kjeller, stengeventilen og utbedringsmetoden knyttet til brannskillet. Det er også uenighet om beregningen av forsinkelsesrentene. Kjøper har for nemnda krevd prisavslag med kr 948 052 i tillegg til det allerede utbetalte beløpet.

Foretaket har etter nemndas avgjørelse akseptert at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I brevet av 22.2.24 heter det:

Derimot erkjenner selskapet at det foreligger avvik knyttet til taket for den tilbygde delen og den nyeste garasjen, pipen, brannskille og varmtvannsberederen. Vi kan videre akseptere standardhevingsfradraget sekretariatet har lagt til grunn for taket og pipen, samt at det ikke er grunnlag for standardheving for brannskille.

Basert på kostnadskalkylen fra takstmann T.H., jf. bilag 25 til klagen av 1.8.23, legger vi til grunn at utbedringskostnadene for den tilbygde delen og garasjen beløper seg til kr 432 205 ink. mva. Det bemerkes her at det er gjort et fradrag på kr 35 000 fra diverseposten på kr 102 069 eks. mva. for rigg og drift, stillas etc. for den delen av taket som ikke er et avvik. Sammenholdt med kostnadene for utbedring av brannskille, pipe og varmtvannsbereder, foreligger det et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9, 2. pkt.

I e-post samme dag presiserer foretaket at utbedringskostnader knyttet til varmtvannsberederen også aksepteres. Nemnda legger etter dette til grunn at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er da ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Når det gjelder fukten rundt pipen, oppfatter vi det kun har vært nødvendig å utbedre pipekledningen, og at det ikke følgeskader som har måttet utbedres. Det gjøres et skjønnsmessig fradrag på omtrent 75 % grunnet alder og påregnelig utbedringsbehov i overskuelig fremtid.

Hva gjelder omleggingen av taksteinen, finner vi at det måtte antas at taksteinen var fra 1987, men at TG 1-angivelsen og opplysningene om at tekkingen fremsto i god stand uten synlige skader eller svekkelser må tillegges nokså stor vekt. Fradraget settes skjønnsmessig til ca. 45 %, jf. til sml. FinKN 2021-561 (34 år, ca. 50 %), FinKN 2022-175 (37 år, TG 1, ca. 40 %) og FinKN 2023-127 (37 år, TG 1, ca. 45 %).

Når det kommer til manglene ved brannskillet, finner vi som takstmann T.H. at arealtapet på ca. 1,44 kvm. BRA veier opp for fordelen ved at kjøper dels får nye lister og overflater. Det gjøres ikke fradrag.

Sekretariatet er enige i T.H.s bemerkning om at kjøper oppnår en klar fordel når den eldre dreneringen fornyes. Vi oppfatter også at kjøper får nye innvendige overflater i berørte rom. Videre ble det informert om noe fukt i egenerklæringsskjemaet og i tilstandsrapporten. Vi finner at fradraget passende kan settes til omtrent 75 %. Se til sml. FinKN 2015-256 (37 år, noe risikoopplysninger, 75 %).

Videre finner vi som T.H. at utskiftningen av stengeventilen medfører at eldre bygningsdeler skiftes ut med nye. Tilkomstkostnader bør det etter vårt skjønn ikke gjøres fradrag for, og fradraget settes derfor skjønnsmessig til omtrent 66 %. Utskiftning av varmtvannsberederen, som er inkludert i pristilbudet, er hensyntatt ved denne vurderingen.

Sekretariatet har etter dette kommet til at det samlede prisavslaget passende kan settes til kr 750 000, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og kan tiltre sekretariatets begrunnelse, dog slik at kostnadene knyttet til utbedring av dreneringen ikke skal medtas i utmålingen av prisavslaget. Slik nemnda ser det, var det påregnelig for kjøper ut fra opplysningene som var gitt ved salget at det på kort sikt kunne påløpe kostnader til utbedring av dreneringen og følgeskader i den forbindelse. Det vises særlig til eierskifterapporten hvor det under punktet om dreneringen, som var gitt TG 2, var opplyst at det ved bruk av *"fuktindikator på innvendige overflater mot terreng ble det registrert høyere fuktverdi i nedre del av murvegger mot terreng"*. Det var i samme rapport også gitt flere risikoopplysninger knyttet til rom under terreng. Videre opplyste selger i egenerklæringsskjemaet punkt 5 at de hadde oppdaget fukt og mugg i underetasjen i forbindelse med klargjøring av huset for salg.

Hva gjelder kostnader til utbedring av taket, slutter nemnda seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget. Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for å trekke ut utbedringskostnader knyttet til den eldste delen av taket. Det vises særlig til at takkonstruksjonen og taktekkingen i sin helhet ble gitt TG 1 i eierskifterapporten og det ble opplyst følgende:

Taket er tekket med glaserte teglpanner og fremstår i god stand, fra bakkeplan. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser ved taksteinen som kan ha negativ innvirkning på bygningen.

Merknader: Ingen merknader utover alder og normal slitasje.

Det er uenighet mellom partene om utbedringskostnader knyttet til brannskillet, herunder om TEK 17 må legges til grunn ved utbedringen. Sett i lys av kommunens tilbakemelding i e-post av 18.3.24, finner nemnda det sannsynliggjort at det er TEK 17 som skal legges til grunn ved utbedringsarbeidene. I e-posten fremholder kommunen at arbeid *"på brannvegg mellom to bueiningar vil vera å rekna som arbeid som rører ved fleire brannceller, og er då søknadspliktig med krav om ansvarleg føretak"*, samt at kravene i TEK 17 gjelder. Utbedringskostnadene knyttet til brannskillet er følgelig høyere enn hva sekretariatet har lagt til grunn ved sin vurdering av saken. Samtidig må det gjøres et visst standardhevingsfradrag ved utmålingen knyttet til disse arbeidene, da nemnda finner at arbeidene medfører en kvalitetsheving.

Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at utbedringskostnadene passende kan settes til kr 800 000, med fradrag for beløpet som allerede er utbetalt fra foretakets side.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. I denne vurderingen, har nemnda delt seg et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Sørli – bemerk:

Flertallet viser til at en nøytral reklamasjon kan anses som et *"påkrav"* i lovens forstand. Det vises til Karnov, lovkommentarer til forsinkelsesrenteloven § 2, note 2 e (àjour per 30.10.23) hvor det heter at fremsettelse *"av reklamasjon eller heving kan være tilstrekkelig, der det sannsynlige utfallet er et pengekrav, for eksempel i form av prisavslag eller erstatning"*, samt FinKN 2022-440. I denne saken har mangelskravet økt suksessivt og endelig utmåling av prisavslaget er skjønnsmessig beregnet. I en slik situasjon må også beregningen av forsinkelsesrentene bli noe skjønnsmessig, og flertallet har kommet til at forsinkelsesrentene passende kan settes til kr 170 000. Beløpet er litt høyere enn hva sekretariatet kom til, noe som er begrunnet i at nemnda tilkjenner kjøper et høyere prisavslag enn sekretariatet. Det skal ikke beregnes forsinkelsesrente av rentekravet.

Mindretallet – Bones – bemerk:

Mindretallet er ikke enig i flertallets generelle utgangspunkt om at forsinkelsesrenter her skal beregnes fra 30 dager etter fremsettelse av nøytral reklamasjon. Det fremtredende elementet ved forsinkelsesrente er det pønale – altså at selger skal "straffes" for ikke å gjøre opp rettmessige pengekrav – og det er utfordrende å se begrunnelsen for iverksettelse av løpende "straff" på et tidspunkt hvor selger har svært begrenset mulighet for å vurdere rettmessigheten av et eventuelt krav. Slik mindretallet ser det er det for øvrig i denne konkrete saken strengt tatt ikke fremsatt noe pengekrav ved nøytral reklamasjon overhodet – det fremkommer av reklamasjonen at påberopte forhold er *"under utredning"*, samt at *"det tas forbehold om at det vil bli fremsatt krav om erstatning og prisavslag"*.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).