

Finansklagenemnda Eierskifte

Uttalelse FinKN-2017-077

17.2.2017

International Insurance Company of Hannover Limited

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

Råteskadet kledning – feil lufting – nødvendig utbedringsmetode – avhl. §§ 3-7, 3-9 og 4-12.

En enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 2.010.000 ved kjøpekontrakt datert 6.10.14. I salgsoppgaven var det opplyst at kledningen var skiftet og var etterisolert med 5 cm i senere tid. Videre var det opplyst at et tilbygg hadde nyere betongstein som tekking. Kjøper reklamerte til selskapet den 16.9.15 etter å ha oppdaget flere feil, herunder råde i kledningen på tilbygget. Det ble videre avdekket at det var dårlig lufting på hele kledningen, og at dette ville redusere levetiden med ca. 50 %. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger om råten, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Selskapet avviste ansvar. Det ble særlig vist til at råteskaden var påregnelig ut fra opplysninger i salgsoppgaven, samt at de anførte rimeligste nødvendige utbedringskostnadene ikke ville oppfylle vesentlighetsvilkåret, jf. avhl. § 3-9. Nemnda kom til at det forelå mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: anførte utbedringskostnader kr 363.258, takstkostnader kr 7.500, juridisk bistand kr 22.000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring i International Insurance Company of Hannover Limited.

Klagen til sekretariatet for Finansklagenemnda gjelder:

- råteskade på kledning
- dårlig lufting av kledning.

Sakens faktiske side

Ifølge salgsdokumentasjonen ble eiendommen solgt "som den er" for kr 2.010.000 ved kjøpekontrakt datert 6.10.14, og overtatt av kjøper 25.10.14. Boligens byggeår ble opplyst å være 1936, men tilbygget med inngangsparti.

I boligsalgsrapporten fremgikk det under punktet "Sammenfattet annen beskrivelse":

Boligen er oppført på støpt grunnmur med såle antagelig på leirgrunn. Yttervegger av teglstein som er kledd utvendig i senere tid. Yttervegger skal være etterisolert med antagelig 5 cm. mineralull.

Videre i punktet "Konklusjon tilstand" fremgikk det nesten tilsvarende:

Boligen er opprinnelig oppført av teglstein med utvendig puss. I senere tid er yttervegger kledd om med trepanel og tileggsisolert med 5 cm. Vinduer er skiftet mot gata. Vinduer som ikke er skiftet er meget dårlige. Kjellervinduer er originale. Eier har kjøpt inn vinduer til resten av boligen. Yttertak har flat sementstein og må beregnes utskiftning i nær fremtid.

Under punktet "Veggkonstruksjon og utvendige fasader" fremkom det:

Yttervegger er av teglstein med antagelig luftespalte mellom steinene.

I senere tid er yttervegger kledd om og etterisolert med 5 cm mineralull i følge eier.

Yttervegger er isolert med 5 cm mineralull. Det er vanskelig å kontrollere tilstanden på murte vegger. TG2

Utvendig er det liggende trekledning som ble utført i ca 2004. Eier opplyser at det samtidig ble isolert med 5 cm. Overflater er beiset.

Tilstandsgraden er satt med hensyn til alder. Det kan være enkelte kledningsbord som har sprekkdannelses, spesielt i endeskjøter. Belistning rundt vinduer er noe mangelfull. TG1

Under punktet "Taktekking" fremgikk det videre:

Yttertak er tekket med flat betongstein. Tilbygg inngangspartiet har nyere betongstein.

Flat betongstein blir sprø og trekker vann da den blir gammel. Det må forventes at yttertak må skiftes i nær fremtid. Tilstandsgrad 2–3.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kun hadde bodd i boligen i ett år. Videre hadde selger krysset av "Nei" på kjennskap til både spørsmål om kjennskap til råteskader og utettheter i tak eller fasade. Videre hadde selger opplyst i punkt 17 om det var andre forhold av betydning, at kjøper måtte "bytte tak i nærmeste fremtid".

Kjøper reklamerte 16.9.15 til selskapet. Det ble reklamert over flere forhold, herunder: råte i panelet.

Det ble innhentet takstrapport fra takstmann W. Taksten konkluderte med at det var råteskader på den ene veggen. Takstmannen skrev:

Bak kledningen var det papp som var gått i oppløsning og mineralullen lå åpen mot bakenforliggende teglsteinsvegg og inneholdt høy grad av fuktighet. Det var tettet både i bunn og topp slik at det var ingen gjennomstrømning av luft bak trekledningen. ...

Mye tyder på at råtedannelsen har skjedd over tid og underbygges av at bakenforliggende konstruksjoner har vært neddynket i fukt fra den ble påsatt.

Utbedringskostnadene for den ene veggen ble estimert til kr 75.000 inkl. mva.

Nærmere undersøkelser avdekket at det var feil lufting på hele kledningen. Takstmann W skrev i brev av 13.10.15:

Vi henviser til avsnitt **UTVENDIG KLEDNING** i vår rapport av 22.09.15. Her fremkommer at utførelsen på eiendommen ikke er i samsvar med anbefalt løsning.

Det er imidlertid ikke samme tegn til råteskadet trekledning på øvrige vegger men det er ingen tvil om at valgt utførelse vil føre til en lavere levetid for kledningen. I følge NBI/Sintef er normal levetid for trekledning, forutsatt jevnlig vedlikehold, 40 til 60 år. Basert på det vi har sett på stedet bedømmer vi levetiden for kledningen på denne eiendommen til maksimalt 50 % av erfaringsmessig levetid. ...

Det er i dag ikke nødvendig med utskiftning hvorfor vi nedskriver utbedring til en nedsatt levetid.

Takstmannen mente at netto erstatning burde være kr 195.000, kr 75.000 for utbedring av råteskadene og kr 120.000 i redusert verdi for resten av kledningen.

Selskapet rekvirerte egen fagkyndig bistand ved takstmann K. K skrev i sin rapport at han mente at råteskadene som var avdekket ikke skyldtes luftingen, men en lekkasje. Hva gjaldt luftingen på resten av kledningen, skrev takstmannen:

At 11 mm lufting skal forringe kvaliteten på kledningen med 50 % ses på som svært usannsynlig. ...

Undertegnede mener utbedring av den råteskadede kledningen pluss å utbedre tilluften i bunn og topp vil være tilstrekkelig for at kledningen skal beholde sin tiltenkte funksjon ut den forventede levetiden. Tiltaket kostnadsberegnes til kr 81.250 inkl. mva.

Kledningen ble deretter åpnet for undersøkelser på to steder. Det ble funnet feil på vindspærren og fuktmerker på begge stedene. Takstmann W opprettholdt derfor sin tidligere vurdering om at dagens utførelse ville redusere total forventet levetid med 50 %.

Kjøper anførte prinsipalt at boligen var i vesentlig dårligere stand, jf. avhl. § 3-9. Det ble vist til at husets kledning var gitt TG 1, samt at de fulle utbedringskostnadene utgjorde 22 % av kjøpesummen.

Det ble videre subsidiært anført at takstmannen måtte kjenne til råteskadene på tilbyggveggen, jf. avhl. § 3-7.

Det ble krevet prisavslag for utbedringskostnadene fratrasket 20 % for standardheving, totalt kr 363.258, og kr 7.500 for fagkyndig bistand.

Videre ble det krevet erstatning for kostnader til juridisk bistand på kr 22.000, jf. avhl. § 4-14.

Selskapet anførte at det var reklamert for sent hva gjaldt råteskadene, jf. avhl. § 4-19. Selskapet bestred ansvar, jf. avhl. § 3-7, idet det anførte at takstmannen ikke kjente eller måtte kjenne til råteskadene. Videre anførte selskapet at råteskadene skyldtes en lekkasje fra taket. Taket var opplyst at måtte skiftes innen kort tid, og råteskadene var da etter selskapets oppfatning påregnelige, og ikke en mangel, jf. avhl. § 3-9.

Videre ble det vist til at luftingen kun brøt med anbefalte løsninger og ikke forskrifter, og at det ikke var nødvendig å skifte den fordi det ikke var påvist noen konsekvenser av den dårlige luftingen. Luftingen kunne etter selskapets oppfatning utbedres i topp og bunn. Det forelå da ikke noe vesentlig avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kledningen var opplyst skiftet ca. ti år før kjøpet. Det er avdekket at den er råteskadet og må skiftes på en av veggene, og at det er svakheter ved luftingen på de andre veggene. Partene er uenige om omfanget og den økonomiske betydningen av dette. Takstrapport innhentet av kjøperen, konkluderer med at råteskadet kledning må skiftes for kr 75.000, og at feil ved lufting på de andre veggene bør verdsettes til kr 120.000. Takstmann engasjert av selskapet, konkluderer med samlede kostnader på kr 81.250 til utbedring av råteskader og tiltak for å bedre luftingen. Han mener at de tiltakene han foreslår, ikke vil ha negativ betydning for kledningens varighet i tid. Nemnda har vært i stor tvil om saken, men er etter en samlet vurdering kommet til at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum om vesentlig avvik fra det kjøperen kunne forvente. Selv om det er vanskelig å legge til grunn kostnader ut over ca. kr 90.000 inkludert skadetakst, noe som utgjør under 5 % av kjøpesummen, er nemnda kommet til at dette bør være tilstrekkelig til å utgjøre mangel i denne saken, hvor det har vist seg både store råteskader og feil ved lufting av kledning som er opplyst å være ti år gammel og har fått TG 1 i boligsalgsrapporten. Nemnda vil for ordens skyld bemerke at de råteskadene som er avdekket, skyldes lekkasje fra den nye delen av taket, ikke fra den gamle delen, hvor taksteinen var opplyst i være dårlig. Nemnda vil også bemerke at det ikke kan ses å være grunnlag for å hevde at kjøperen har reklamert for sent.

Kjøperen har krav på prisavslag etter § 4-12 annet ledd. Nemnda legger til grunn kostnader på kr 81.250 pluss skadetakst kr 7.500, og tilkjenner kjøperen kr 88.750. I tillegg kommer forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav 23.2.16.

Kjøperen krever også erstatning for utgifter til juridisk bistand, uten at det er lagt frem dokumentasjon for kravet. Saken dreier seg om mangler som var skjult for begge parter ved kjøpet. Slik saken er opplyst, er det etter nemndas syn ikke grunnlag for erstatning etter § 4-14.

Kjøperen tilkjennes prisavslag med kr 88.750 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav.

Uttalelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Kjersti Buun Nygaard (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad, Hanne Kvalshaug, Tommy Ravndal, Thomas Iversen og Line Jeanette Klefstad.