

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse 2017-298

7.6.2017

Protector Forsikring ASA

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

Råte i kledning – uriktig opplysning om skiftet kledning – avhl. §§ 3-8, 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig fra 1956 i Tysvær kommune ble solgt som den var for kr 2,8 mill. i mai 2016. Det ble opplyst ved salget at det "er skiftet kledning den senere tid", og kledningen ble gitt TG1. Litt over ett år senere reklamerte kjøper til selskapet etter å ha oppdaget råte i utvendig kledning. Kjøper anførte at det forelå en mangel, og viste bl.a. til at det ikke var riktig at kledningen var blitt skiftet, at det forelå opplysningssvikt fra takstmannen om kledningens faktiske tilstand samt at det uansett ikke var påregnelig å skifte kledningen. Selskapet avviste ansvar, og anførte bl.a. at opplysningen om kledningen ikke var tilstrekkelig konkret eller spesifisert. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader mellom kr 124.372 og kr 296.250.

Saksfremstilling

Saken gjelder krav om prisavslag som følge av mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. som en følge av feil ved utvendig kledning.

Den aktuelle eiendommen er en enebolig fra 1956 i Tysvær kommune. I prospektet ble det opplyst at boligen hadde trekledning og at denne var skiftet ut "*den senere tid*".

I boligsalgsrapporten ble det opplyst at det var blitt gjort mye med boligen i det siste og at boligen var i god stand. Kledningen ble gitt tilstandsgrad 1.

I egenerklæringen opplyste selger å ha eid boligen siden 2015, og at han hadde bodd i boligen i 5 måneder, men ikke i løpet av de siste 12 månedene. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til råte i boligen.

Boligen ble solgt som den var for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert den 19.5.16. Overtagelse fant sted den 15.6.16.

Kjøper reklamerte til selskapet den 30.8.16 etter å ha oppdaget råte i kledningen.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann L som påpekte at årsaken til råte i kledningen var feil størrelse på lekter, at kledning var montert for nært vannstokk samt at det ikke var blitt brukt plater på isolasjonen slik at denne seg ut og hindret lufting.

Kjøper innhentet pristilbud på utskifting av hele kledningen på kr 206.250 inkl. mva. samt vask og maling på kr 95.000 inkl. mva. med tillegg for hvert vindu på kr 1.300.

Selskapet innhentet en skaderapport fra takstmann H. Etter Hs sin vurdering, var det kun behov for utskifting av sørveggen, og takstmannen bemerket at kledningen på denne siden var eldre enn kledningen på andre vegger og var trolig fra 1980 eller 90-tallet. Selskapet innhentet et pristilbud fra S på kr 124.372 inkl. mva.

Kjøper har prinsipalt anført mangel etter avhl. § 3-7, og vist til at selgers takstmann unnlot å opplyse om kledningens faktiske tilstand og satte feil tilstandsgrad på kledningen. Subsidiært anførte kjøper mangel etter avhl. § 3-8 da det ikke var riktig at kledningen var blitt byttet i senere tid. Videre anførte kjøper mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. da det forelå både et kvalitativt og kvantitativt avvik.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel iht. avhl. § 3-7, og vist til at selgers takstmann ikke handlet grovt uaktsomt, og videre at opplysningen om nyere kledning ikke var uriktig, jf. avhl. § 3-8, da opplysningen ikke var tilstrekkelig konkret og spesifisert. Videre anførte selskapet at det ikke forelå mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder krav om prisavslag på grunn av råteskader på kledning.

Nemnda bemerker først at den ikke kan se at det er grunnlag for anførselen om at selgers takstmann har utvist forhold som omhandlet i avhl. § 3-7. Det foreligger etter nemndas syn heller ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum idet nemnda finner at denne saken står i en annen stilling enn den saken som er omhandlet i FinKN-2017-077.

Hovedspørsmålet i saken er slik nemnda ser det, om det foreligger en mangel på grunn av uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde trekledning. Det heter videre: *"Det er skiftet kledning den senere tid."* Det samme er uttalt i salgstaksten. Nemnda bemerker innledningsvis at uttrykket *"den senere tid"* er sterkt skjønnspreget, men at dette ikke er til hinder for at avhl. § 3-8 kommer til anvendelse ved uakseptabel bruk av uttrykket i beskrivelsen av eiendommen, se til sammenligning Bergsåker (2013) på s. 268.

Av befaringsprotokollen avgitt av selskapets takstmann fremgår det at det – med unntak for noe råde i hjørnekaske mot nordvest – bare er på sørveggen til opprinnelig bolig man har avdekket råde. Det er ifølge rapporten ikke uvanlig på Vestlandet at *"sørveggen må tas igjen mange år før de andre fasadene"*. Årsaken til råteskadene i kledningen på sørveggen vurderes dels å være *"normal slitasje og elde, og dels at det har vært montert hyller, og lysestaker etc. utvendig i kledningen."* Omfanget av råteskadene på veggen indikerer ifølge takstmannen at veggen er mange år gammel. Her er det vanskelig å si noe helt sikkert, da blant annet kvaliteten på overflatebehandling, og hyppigheten av vedlikehold vil kunne påvirke levetiden vesentlig. Ut fra takstmannens skjønn kan man *"allikevel antyde at ledningen fint kan være fra en periode så langt tilbake som 1980-90 tallet."* Takstmannen bemerker også at et bilde tatt inn i hjørnekasen mellom sør- og vestfasaden *"viser at det betydelig forskjell på endeveden på kledningsbordene på de forskjellige fasadene, noe som kan indikere at kledningen på vestveggen er skiftet "i den senere tid" mens kledningen på sørveggen på sørveggen fremstår å være betydelig eldre."*

Nemnda er på denne bakgrunn kommet til at kledningen på sørveggen – som er den veggen som er blitt sterkest belastet – ikke er skiftet *"den senere tid"*. Det må etter nemndas syn her anses å være gitt en uriktig opplysning som har hatt betydning for den inngåtte avtalen, og det foreligger således en mangel etter avhl. § 3-8.

Den uriktige opplysningen knytter seg altså til sørveggen som, ifølge den skaderapport selskapet har innhentet, er den eneste veggen som det er behov for å skifte ut. Det er innhentet et pristilbud på kr 124.372 inkl. mva. I forhold til dette beløpet gjør nemnda et visst fradrag for arbeider som ikke kan betraktes som utbedringer av den relevante skaden, og for standardheving og forlenget levetid. Prisavslaget settes etter dette til kr 90.000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder) Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørлие (forbrukerrepresentant).