

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-531

12.9.2017

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader — manglende lufting av kledning — takstmannsansvar? — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i kjede oppført i 1990 i Kristiansand ble solgt "som den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt av 22.4.14. I boligsalgsrapporten ble kledningen vurdert til TG 1, og det ble opplyst at kledningen var utlektet 10 mm, uten noen videre forklaring om at dette var i strid med byggeforskriftene på oppføringstidspunktet. Våren 2016 ble det avdekket fukt- og råteskader i utvendig kledning som følge av manglende lufting. Det ble på den bakgrunn reklamert til selskapet og anført at det forelå en opplysningssvikt hos selgers takstmann, og at forholdet uansett utgjorde et vesentlig avvik fra forventbar stand. Selskapet avviste ansvar da de mente at det var kjøper som bar risikoen for å ikke ha forstått hva som objektivt lå i det opplyste. Videre var selskapet av den oppfatning at det ut ifra boligens alder var påregnelig med utbedringer av kledningen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 325.721, takstkostnader på kr 8.087, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av fukt- og råteskader i utvendig kledning er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er oppført i 1990. I boligsalgsrapportens pkt. "*Veggkonstruksjonen og utvendig fasade*" ble det bemerkt at:

Liggende kledning m/skrå er i stort sett bra stand og trenger kun vanlig vedlikehold, råte i spredte kledningsbord/listverk. Kledningen er utlektet 10 mm. Konstruksjonen er ikke kontrollert. TG:1

Levetider: Normal tid før utskifting av trekledning er 40 – 60 år.

Eiendommen ble solgt "i den stand den er" for kr 3,1 mill. ved kjøpekontrakt av 22.4.14. Overtakelse fant sted den 1.8.14.

Våren 2016 oppdaget kjøper at det lakk vann gjennom vinduene inn i stuen ved kraftig regn. På den bakgrunn rekvirerte kjøper takstmann S som ved åpning av konstruksjonen på sydvestre vegg avdekket råteskader på og bak kledningen. Det ble i den forbindelse utarbeidet en rapport hvor det ble konkludert med at:

... utlektingen for lufting av kledningen var feil montert.

Det er lagt horisontale lekter mellom vertikale lekter, i samme dimensjon. Dette fører til at luft ikke passerer den horisontale utlektingen slik intensjonen for luftet kledning er. Videre ble dimensjonen på de anvendte lektene målt til kun 11 mm. Gjeldende byggdetaljer for utførelse, angitt av SINTEF/Byggforsk på oppføringstidspunktet (1990), henviser til minimum 18-23 mm vertikal utlekting, og bruk av 11 mm lekter som horisontale klemplister. Ref.: Byggdetaljblad A 542.102, pkt. 31, gjeldende for perioden 1987-2000.

Takstmann S la til grunn at det måtte monteres ny vindtetting/utlekting og ny kledning. Kostnadene ble estimert til kr 86.875.

Kjøper innhentet deretter rapport fra takstingeniør G som konkluderte med at det også var skader på den sørøstre og nordøstre vegg. Takstingeniør G var enig med takstmann S om hvilke utbedringstiltak som måtte iverksettes. Utbedringskostnadene ble her estimert til kr 251.125.

Det ble innhentet et pristilbud fra HMI hvor utbedringskostnadene for sydvestre vegg ble satt til kr 98.721 og for nordøstre- og sørøstre vegg kr 227.000.

Kjøper har i korte trekk anført at det foreligger mangel som følge av en opplysningssvikt hos selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7. Det ble i den forbindelse vist til at takstmannen i boligsalgsrapporten skrev at kledningen var utlektet 10 mm, uten å presisere at dette ikke var i tråd med byggeforskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet, og at det dermed var en risikokonstruksjon. Uansett mente kjøper at avviket er vesentlig sett hen til at utbedringskostnadene utgjorde over 10 % av kjøpesummen.

Kjøper har erkjent at det må gjøres noe fradrag for standardheving ved utmålingen av prisavslaget.

Selskapet på sin side har avvist at det foreligger en opplysningssvikt hos selgers takstmann, jf. § 3-7. Under henvisning til Multimurdom 1 og 2 (hhv. RG-2001-56 og LE-2007-71031) har selskapet anført at det er kjøpers risiko at de ikke har forstått de signalene som objektivt lå i det opplyste.

Videre har selskapet vist til at det måtte være innenfor det påregnelige med oppgraderinger, utskiftninger og rehabilitering av ytterveggene sett hen til boligens alder og gitte risikoopplysninger, og at det således ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som følge av fukt- og råteskader i boligens utvendige kledning. Bestemmelsen inneholder både et kvantitativt og et kvalitativt element. Hvorvidt det foreligger en mangel beror imidlertid på en samlet helhetsvurdering, jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29. Når det gjelder det kvantitative elementet, er det lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre til sammen kr 325.721, noe som tilsvarer omkring 10 % av kjøpesummen.

I salgsdokumentasjonen var det opplyst at kledningen var i stort sett bra stand og at den kun trengte vanlig vedlikehold. Det var imidlertid opplyst at det var råde i spredte kledningsbord/listverk, og at den var utlektet 10 mm. Kledningen var gitt TG 1, og det var opplyst at normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Slik saken er forelagt nemnda, må det legges til grunn at utlektingen for lufting av kledningen var feilmontert og i strid med de byggeforskrifter som gjaldt på boligens oppføringstidspunkt. Gjeldende byggdetaljer for utførelse var minimum 18-23 mm vertikal utlekting, og bruk av 11 mm lekter som horisontale klemlister. Opplysningen i boligsalgsrapporten om at kledningen var utlektet 10 mm, var for en ikke-bygningskyndig kjøper ingen risikoopplysning — og særlig sett opp mot den øvrige informasjonen som var gitt om kledningen. Riktignok var det for kjøper påregnelig med noen utbedringskostnader til kledningen ut fra de opplysninger som var gitt ved salget, men kledningen var gitt TG 1 og det var følgelig ikke påregnelig at det var nødvendig med større utbedringstiltak. Nemnda viser i denne forbindelse også til at det var opplyst at trekledningen normalt ville ha en levetid på 40-60 år. Denne opplysningen var riktignok uriktig da levetiden for trekledning fra boligens oppføringstidspunkt er kortere, men kjøpers forventning var det

tidsintervallet som var opplyst i boligsalgsrapporten. Nemnda kan ikke se at det foreligger forhold i saken som tilsier at kjøper ikke kunne stole på denne opplysningen.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med, og det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det må ved fastsettelsen av prisavslaget gjøres et fradrag for forlenget levetid og standardheving, noe også kjøper har erkjent. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 200.000 pluss forsinkelsesrenter. Krav om forsinkelsesrenter ble sendt 7.11.16. Nemnda kan ikke se at det er dokumentert at kjøper har hatt utgifter til takst, og slike utgifter dekkes følgelig ikke.

Nemnda har etter dette ikke funnet grunn til å vurdere nærmere hvorvidt det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Relevante moment i vurderingen ville i tilfelle vært blant annet at det i boligsalgsrapporten er opplyst uriktig alder for normal tid for utskifting av trekledningen, samt at det ikke var gitt informasjon om at det var i strid med byggeforskriftene på oppføringstidspunktet at kledningen, som var gitt TG 1, var utlektet 10 mm.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).