

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2017-679

9.11.2017

Protector Forsikring ASA

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

Innkledt pipe — mangelfull lufting ved kledning — dokumentert utbedringsbehov? — avhl. §§ 3-7, 3-9 andre punktum og 4-12 annet ledd.

En enebolig fra 1920/1950 i Holmestrand kommune ble solgt "som den er" for kr 4.000.000 ved kontrakt datert 29.4.15. Det ble opplyst i prospektet at boligen hadde nyere kledning, og i boligsalgsrapporten at veggkonstruksjonen var i laftet tømmer, som eier hadde kledd utvendig i 2010. Kjøper avdekket etter overtakelsen en vond lukt i boligen, som viste seg å skyldes fukt i kledning som en følge av manglende lufting. Det ble også oppdaget at selger hadde blitt pålagt å utbedre ildstedet i boligen, noe som ikke hadde blitt gjort. Det ble anført at selger hadde holdt tilbake opplysninger, og at det forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og anførte at selger var av den oppfatning at ildstedet hadde blitt utbedret. Videre fremla selskapet en rapport som tilsa at det ikke var påvist utbedringsbehov for lufting av kledningen. Nemnda kom til at pipen utgjorde en mangel, og ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: kjøpers krav kr 311.712, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som følge av manglende lufting i ytterkledning og innkledt pipe, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Eiendommen er en enebolig som var oppført i 1950 ifølge prospektet, og i 1920 ifølge boligsalgsrapporten.

Prospektet opplyste at:

Utvendig er det lagt glasert takstein, byttet tak, nyere kledning,

I boligsalgsrapporten fremgikk følgende:

Ytterveggen er opprinnelig i laftet plank/tømmer som i senere år er kledd inn og utvendig. Eldre veggkonstruksjon som er kledd om og tilleggsisolert. TG:2

Huset er kledd med trepanel utvendig. Nåværende eier har kledd og tilleggsisolert huset, dette ble gjort ca 2010. TG:1

Selger hadde i egenerklæringen svart "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med blant annet pipe, og oppga:

Feil på oven satt inn ny 2014

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4.000.000 ved kjøpekontrakt datert den 29.4.15. Overtakelse fant sted den 12.6.15.

Etter innflytting avdekket kjøper en ubehagelig lukt i boligens første etasje. Kjøper innhentet rapport fra takstmann R, hvor det fremgikk at kledningen var montert på vindsperre uten lufting

bak, og ført delvis ned til bærekonstruksjon til terrassen. Ifølge rapporten var panelbordene fuktige utsatte steder, og monteringsmetoden var i strid med TEK 97. Konstruksjonsmetoden medførte at utvendig kledning ikke ville oppnå forventet levetid. Utbedringskostnader ble anslått til kr 282.363.

Selskapet fremla en fagkyndig vurdering fra egen bygningsteknisk konsulent Ø. Han konkluderte med at det ikke forelå feil ved kledningen som påkrevde utbedring. I rapporten fremgikk det at det ikke var påvist noen symptomer på funksjonssvikt, og at utbedring ikke var anbefalt. Lukten kjøper hadde oppdaget skyldtes sannsynligvis fukt i kjeller.

Takstmann R kommenterte rapporten fra Ø, og opprettholdt at det forelå et avvik fra TEK 97 og Sintef Byggforsk, som ville føre til nedsatt forventet levetid og fuktskader.

Kjøper hadde i januar 2016 kontroll fra feiervesenet, og ble da opplyst om at selger i sin eiertid fikk påvist avvik ved ildstedet som en følge av at pipen var innkledd. Kjøper innhentet et pristilbud som anga utbedringskostnader på kr 34.375.

Selger forklarte at det var korrekt at han hadde tilsyn av feiervesenet i 2004, og at det i etterkant av dette ble gjort bygningsmessige tiltak rundt skorsteinen. Tiltakene ble imidlertid ikke meldt inn til feiervesenet. Det hadde ikke vært gjennomført tilsyn siden 2004, og selger hadde derfor vært i den tro at forholdene som ble påpekt, og etter hans oppfatning ble utbedret i 2004, var i orden.

Kjøper har anført at det forelå en tilbakeholdt opplysning om avvik ved pipe/ildsted, jf. avhl. § 3-7, og at selgers takstmannen i alle tilfeller skulle ha bemerket forholdet. Når det gjaldt kledningen, anførte kjøper at selger enten måtte ha gjort dette selv, eller at selger hadde gitt et firma oppdrag om å skifte kledningen ut fra historisk byggeskikk, noe selger skulle ha opplyst om, jf. avhl. § 3-7. Det ble videre anført at selger hadde gitt uriktig svar på spørsmål i egenerklæringen, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, og viste til at utbedringskostnadene var estimert til ca. 7,8 % av kjøpesummen. Det ble vist til dom fra Sør-Trøndelag tingrett (14-078498TVI-STOR).

Selskapet avviste at kledningen utgjorde et avvik som skulle medtas i mangelsvurderingen, jf. avhl. § 3-1. Kjøpers takstmann viste til et bilde med boret hull i veggen som støtte for at det ikke er lufting, og dette var ifølge selskapets takstmann feil. Selskapets takstmann mente at det var etablert luftespalte mellom kledningen og vindtettesjiktet, på 23 mm, og forholdet hadde ingen sammenheng med lukt innvending. Det forelå heller ikke tilbakeholdte opplysninger da selger verken hadde kjent til fukt, råte eller funksjonssvikt. Når det gjaldt ildstedet, hadde selger vært i den tro at forholdene var i orden, og det forelå ingen mangel, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets vurdering

Sekretariatet vurderte klagen, og ga selskapet medhold når det gjaldt kravet som var begrunnet i mangel ved ytterkledningen, jf. bl.a. FinKN 2016-076 og FinKN 2012-539, men ga kjøper delvis medhold når det gjaldt kravet som var begrunnet med feil ved pipen, jf. FinKN 2014-288. Kjøper har klaget saken inn for nemnda.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder kledningen fremla partene for sekretariatet hver sin rapport hvor det ble gitt uttrykk for forskjellige standpunkt til både om det var etablert tilstrekkelig lufting mellom vindtettesjikt og panel, og til om utbedring av kledningen må foretas. Sekretariatet bemerket at Finansklagenemnda ikke selv har bygningsteknisk fagkompetanse, og dermed vanskelig på selvstendig grunnlag kan ta stilling til hvilken av rapportene som skal legges til grunn. Siden det er

kravshaver — det vil her si kjøper — som har bevisbyrden, fant sekretariatet at selskapet på dette punkt måtte gis medhold. Nemnda er her enig med sekretariatet. Dette innebærer — slik saken er opplyst — at kjøper ikke på dette grunnlag kan gjøre gjeldende noe krav verken etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det tilføyes at kjøpers advokat, da han i skriv 29.9.17 ba om at saken ble lagt frem for nemnda, opplyste at det i god tid ville bli ettersendt dokumentasjon vedrørende kledningen. Slik dokumentasjon er ikke mottatt.

Sekretariatet har videre konkludert med at takstmannen ved salget skulle ha opplyst at pipen var innkledt og at det — når dette ikke var gjort — forelå en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-7, noe som innebar at kjøper hadde krav på prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Ved beregningen av prisavslaget måtte det — etter sekretariatets mening — på grunn av høy alder på boligen gjøres et standardheavingsfradrag på 50 % av utbedringskostnadene. Prisavslaget ble etter dette satt til kr 20.000, inklusive forsinkelsesrenter. Nemnda slutter seg her til sekretariatets vurdering. Det tilføyes at ingen av partene har kommentert dette spørsmålet etter at sekretariatets vurdering forelå.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Steinar Tjomsland (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Victoria van-der Lagen-Larsen, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).