

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-437

18.6.2018

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved kledning – takstmannsansvar? – uriktig tilstandsgrad? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1969 i Hurum kommune ble solgt "som den er" av et dødsbo for kr 2,26 mill., og overtatt av kjøper 31.8.15. I boligsalgsrapporten som forelå ved salget ble ytterveggene vurdert til tilstandsgrad (TG) 1, med opplysning om at vedlikehold av panel måtte påregnes. Kjøper oppdaget i 2016 at boligens kledning som var av nyere årgang var utført ufagmessig uten lufting, og med stedvis synlige sprekker og råte. Kjøper reklamerte til selskapet, og anførte at selgers takstmann skulle ha bemerket forholdene i boligsalgsrapporten ved salget, at den angitte tilstandsgraden var uriktig, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste kravet, og viste bl.a. til at skadeårsaken ikke var klarlagt, at selgers takstmann ikke kunne ha oppdaget forholdene, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 500 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av feil ved kledning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Boligen ble oppført i 1969. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde en *"god standard"*, men med *"behov for generell oppussing/oppgradering"*.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk følgende:

Eiendommen selges som et dødsbo. Fullmektig har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen.

I boligsalgsrapporten som forelå ved salget, fremgikk innledningsvis:

Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving) (...)
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.

Under boligsalgsrapportens overskrift *"Veggkonstruksjon og utvendige fasader — Utendørs"* fremgikk følgende:

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Boligens yttervegger ble vurdert til TG 1 med følgende kommentar:

Yttervegger i bindingsverk/reisverk, fasader med malt kledning. Tømmermannskledning og liggende kledning.

Vedlikehold av panel må påregnes.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,26 mill. ved kjøpekontrakt av 16.7.15. Overtakelsen fant sted 31.8.15.

I februar 2016 oppdaget kjøper en lekkasje bak komfyren på kjøkkenet, og kontaktet takstmann TS., som i sin rapport oppga følgende:

Ved besiktigelsen avdekkes det raskt at kledningen som er av nyere årgang en boligen er utført ufagmessig, det er ikke lufting bak kledningen og den er i kontakt med beslag flere steder, synlige sprekker og råte i kledningen. Skal man legge rapportens struktur til grunn og henvist til TG vil det etter mitt syn være grunnlag for Tilstandsgrad 3, kraftige symptomer - råte indikerer at det er sammenbrudd. Ved beslag er det avdekket sprekker i kledningen og ved oppføring skal det ikke være kontakt mellom kledning og beslag. Konstruksjonen er ikke luftet.

Aktiv lekkasje i konstruksjonen, vann renner inn via kledning som er ufagmessig oppført, så renner det inn i konstruksjonen grunnet manglende tetning med vindsperre og lufting av kledningen. I kjeller er det synlige fuktskjolder i konstruksjonen, forøvrig er det utført rørleggerarbeid av nyere årgang, se boret gjennom bærekonstruksjon og nyere forgreninger.

Kostnadene for å utbedre kledningen ble av takstmann S. anslått til kr 500 000.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann R., hvor det blant annet fremgikk at det var påvist innvendige følgeskader i boligen som en følge av feilkonstruksjon og utett yttervegg. Kostnader for innvendige skader på kjøkkenet ble i rapporten anslått til kr 92 171 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter en ny rapport utarbeidet av takstfirma TT. I denne rapporten fremgikk blant annet:

Lekkasjen som har forårsaket fuktig bjelkelag som er dokumentert i (takstmann S. sin) rapport, skyldes regnvann som har trengt inn gjennom utett vindu på kjøkkenet og forårsaket fukt på stenderverket i veggen og videre ned på gulvbjelkene. Grunnen til at stenderne og gulvbjelkene nå har tørket skyldes at kjøper har tettet med fugemasse der det var utett.

Konklusjon:

Vinduene er mangelfullt vedlikeholdt og av eldre dato og bør skiftes. I følge Byggforskserien blad 700.320 intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler har trevinduer en levetid på 40 – 60 år avhengig av hvor godt de er vedlikeholdt.

Noe kledning må skiftes ved balkongen og i den forbindelse må det monteres beslag i overgangen balkongdekke/ yttervegg. Generelt på boligen må ikke panelet skiftes og det er vel grunnen til at Boligsalgsrapporten (ved salget) har gitt utvendig kledning TG 1.

I forbindelse med at det ble gjort destruktive inngrep i kledningen for å avdekke årsaken til vanninntrengingen, innhentet kjøper en uttalelse fra M. Bygg hvor følgende fremgikk:

Boligen er oppført i 1969 og den har mest sannsynlig blitt panelt om en gang mellom nå og 1969. Derfor er det helt sikkert at dette er gjort etter 1976, for en slik panel selv med dens ufagmessige utførings måte vil holde lenger enn 7 år.

Da ble NBI (tilsvarer dagens Sintef Byggforsk) blad 21.011 som omhandler "ikke luftet kledning" stemplet utgått.

En seriøs tømrer bør ha fått dette med seg og ikke utføre en slik jobb på denne måten etter 1976. Det er hevet over enhver tvil at en ikke utluftet kledning, samt at panelet kun stikker 1-2 cm nedenfor murkronen vil gjøre at fukt kommer inn bak panel og innover bjelkelaget. 1-2 cm nedenfor murkronen er lite på et så værhardt sted som denne boligen ligger til.

Her får konstruksjonen ingen mulighet til å tørke ut før det kommer ny fukt.

Denne løsningen er nesten umulig å oppdage for en ikke fagmann, vanskelig også for en som skal vere proff.

Kjøper fremla bilder som viste at boligens vinduer var fra 1985, og mente at utvendig kledning mest sannsynlig ble byttet samme år.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at selgers takstmann "*måtte kjenne til*" forholdene som var avdekket, jf. avhl. § 3-7, og at den angitte tilstandsgraden utgjorde en uriktig opplysning, jf. avhl. § 3-8. Kjøper mente at forholdene burde ha vært avdekket ved en visuell observasjon samt stikktakninger, i tråd med takstmannens mandat og den instruks som forelå for utfylling av tilstandsrapport. Videre anførte kjøper at det forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at utbedringskostnadene utgjorde over 20 % av boligens kjøpesum, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke forelå mangelsansvar etter avhendingslova. Selskapet anførte at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at den faktiske skadeårsaken var manglende lufting av kledningen, og ikke vanninntrenging gjennom vindu slik takstrapporten fra firma TT. hadde lagt til grunn. Selskapet anførte videre at det var nødvendig med inngrep i konstruksjonen for å avdekke årsaken til fuktinntrenging, og at dette ikke var noe selgers takstmann skulle ha oppdaget eller bemerket i sin takstrapport. Det var etter selskapets syn hverken gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sett i lys av boligens alder og oppgraderingsbehov, forelå det heller ingen vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor selskapet ble gitt medhold. Sekretariatet var av den oppfatning at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann hadde utvist grov uaktsomhet ved å unnlate å oppdaget manglende lufting og råteskader, jf. avhl. § 3-7, jf. også FinKN-2017-347. Sekretariatet viste til at angivelse av tilstandsgrad beror på en viss grad av skjønn, og ikke uten videre kunne gi grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-8, jf. bl.a. FinKN-2017-347 og FinKN-2016-221.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Eiendommen ble solgt fra et dødsbo. Nemnda kan ikke legge til grunn at representanter for dødsboet hadde slik kjennskap til eiendommen at mangel kan gjøres gjeldende etter avhl. § 3-7 om tilbakeholdte opplysninger. Denne bestemmelsen forutsetter at selgeren kjente eller måtte kjenne til den feilen som reklamasjonen gjelder. Ifølge nemndas praksis må det foreligge klare holdepunkter for at vilkåret er oppfylt. Mangel etter avhl. § 3-7 kan være aktuelt også dersom den takstmannen som utferdiger boligsalgsrapport som inngår i salgsdokumentasjonen, kjente eller må ha kjent til feilen uten å opplyse om denne i rapporten. I denne saken er det opplyst i rapporten at den er basert på laveste undersøkelsesnivå. Nemnda kan heller ikke konkludere med at kunnskapskravet er oppfylt for takstmannen. Det foreligger ikke mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøperen påberoper også mangel etter avhl. § 3-8 om uriktig opplysning i salgsdokumentasjonen. Boligens yttervegger fikk tilstandsgrad 1 (TG 1) i boligsalgsrapporten. Dette er nest beste bedømmelse på en skala fra 0 til 3. Ut fra det som senere er avdekket, var det neppe dekning for denne gode bedømmelsen. Fastsettelsen av TG beror på skjønn, og baseres på det som takstmannen observerer ved besiktigelsen. I denne saken er TG 1 supplert med en kommentar om at vedlikehold av panel må påregnes. Nemnda kan ut fra en totalvurdering av opplysningene ikke konkludere med at mangel kan gjøres gjeldende etter avhl. § 3-8.

Etter avhl. § 3-9 annet ledd foreligger det mangel dersom eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Det var ingen opplysninger i

salgsdokumentasjonen om at panel eller vinduer var skiftet etter byggeåret 1969. Kjøperne måtte derfor regne med at utvending kledning og vinduer var fra byggeåret. Nemnda må legge til grunn at byggeskikken i 1969 var annerledes enn i dag, og at det den gang ikke var vanlig med luftet utvendig kledning. Til dette kommer at det ikke er tilstrekkelig dokumentert at kledningen må skiftes på hele huset. Nemnda kan ikke se at relevante utbedringsarbeider og utbedringskostnader har et omfang som medfører at det foreligger et vesentlig avvik fra den tilstand kjøperne kunne forvente ved kjøpet. Dette gjelder selv om det tas hensyn til den forventningen som kan være skapt ved at yttervegger fikk TG 1 i boligsalgsrapporten. Kjøper kan etter dette ikke gis medhold.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Trygve Bergsåker (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Ole Smedsrud, (selskapsrepresentant), Else Anette Grannes (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).