

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-522

20.8.2018

AmTrust Europe Limited

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

1 år gammel fritidsbolig – lufting av kledning – vindsperre – valg av utbedringsmetode – avhl. §§ 3-9 og 4-12.

En fritidsbolig i Halden kommune fra 2016 ble solgt "som den er" for kr 1 925 000, og overtatt av kjøper 11.4.17. Kjøper oppdaget etter overtakelsen at vindsperren var montert feil, hvilket førte til manglende lufting av kledning. Kjøper krevde prisavslag og hevdet at fritidsboligen var i vesentlig dårligere stand enn det han hadde grunn til å regne med. Selskapet avslo kravet og hevdet at forholdene kunne utbedres langt rimeligere enn hva kjøper hadde anført. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel ved fritidsboligen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 180 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av feil ved lufting av kledning, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Fritidsboligen ble oppført i 2016. Det siteres fra overskriften "*byggemåte*" i salgsprospektet:

Yttervegger er med 15 cm isolert trebindingsverk, utvendig med vindsperre, utlekting grunnet liggende panel.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,925 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.3.17. Boligen ble overtatt av kjøper 11.4.17.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at fritidsboligen hadde flere håndverksmessige mangler, herunder himling i stue, beslag på tak, skjevheter i dører, netting i takutstikk og feil ved lufting av kledning. Utbygger påtok seg å utbedre forholdene, men avslo å utbedre luftingen av kledningen.

Kjøper engasjerte takstmann S. som befarte eiendommen og utarbeidet en rapport 21.6.17. Det siteres fra rapportens "konklusjon":

Bygget er "nytt" og alle forholdene som er vurdert angår den håndverksmessige utførelsen.

...

Ytterveggene er utført med isolert bindingsverk, vindsperreduk, 23mm vertikale lekter og liggende trepanel ytterst. I nedkant er det lagt en horisontal 23mm lekt som tetter luftespalten bak panelen. Det er heller ikke lufting i topp av veggen.

Referansenivået

Byggforsks byggdetaljblad 542.102 "Liggende trekledning": omhandler utvendig liggende trekledning. Her står det at kledning lektes ut med 18-23mm. Det står også at klemlekten i nedkant må være 5-8mm tynnere, slik at lufting og drenering ikke blir hindret.

Leggeanvisning fra Isola vindsperrer; gir anbefalinger om av vindsperre og utlekting av panel. Her finner vi at det anbefales for liggende kledning minimum 48mm utlekting. I utsatte områder med mye vind og regn anbefales det å benytte Isola tettebånd av bytul mellom lektene og UV Facade duken.

...

Vurdering

Det er ingen absolutte krav til hvor stor luftespalten må være, men utvendig trekledning skal luftes. Vi kan ikke se at kledningen er luftet overhode, noe som må anses som en feil ved leveransen.

Kledningen er heller ikke luftet i hht. Isolass egen montasjeanvisning, som anbefaler en utlekting på 48mm. I dette tilfellet er det påvist at vindspærren er dårlig strammet og ligger inntil panelen på mange steder, og oppfyller derfor heller ikke minimumskravet til utlekting etter Byggforsks anbefalinger.

Liggende kledning skal luftes både for å drenere bort overvann som trenger inn bak panelen, og for å luftes bort fuktighet bak panelen. Mangelfull lufting kan på sikt føre til råteskader. Det er ikke registrert råteskader foreløpig, men dette skyldes at bygget er "nytt". Vi kan ikke garantere for fremtidige skader som skyldes mangelfull lufting bak panel. Utførelsen av vindsperre, lufting og utvendig kledning må anses som feil i forhold til anbefalingene.

Konsekvenser

For å oppfylle Isolass og Byggforsks anbefaling om utlekting bak liggende panel må eksisterende panel, lekter og vindsperre duk rives og gjenoppbygges korrekt i hht. anvisningene. Vinduer og dører må justeres og belistes utvendig og innvendig og veggene må males til slutt. Vi regner ca. 120m² utvendig panel med en m²-pris på kr 1 200,- eks. avg. Dette er inkl. rigg, drift og deponering. Samlet kostnad blir ca. kr 180 000,- inkl. avg. som tilsvarer 2 mann i 2 uker inkl. materiell og utlegg.

Kjøper kontaktet leverandøren av vindspærren, som i e-post av 21.12.17 opplyste:

Det produktet som brukes bak Liggende tett kledning er Isola Tyvek Soft Xtra. Her er detalj fra Byggforsk detalj 542.102 med 18-23 mm lufting som gjelder.

Hvis duken er i kontakt med kledningens bakside kan dette føre til mekanisk slitasje og forringelse av duken over tid. Viktig at duken er såpass stram at den ikke reduserer kapasiteten til luftespalten, for dårlig utlufting og drenering har konsekvens som sopp og råte.

Selskapets interne takstmann O.C.O. utarbeidet en rapport 15.12.17 uten å ha befart eiendommen. Det siteres fra rapporten:

4.4 Konklusjon

I hht. TEK 10 stilles det andre krav til en fritidsbolig enn en bolig. Fritidsboligen i dette tilfellet har et bruksareal på 70 m² og er på en etasje, som tilsier at vegghøyden er på ca. 2,5 meter og med 23 mm utlekting vil det bli tilstrekkelig ventilasjon. Normalt brukes en fritidsbolig mindre enn bolig og det mindre fare for fukt og råteskader grunnet manglende lufting av kledningen.

...

4.5 Utbedring

Det anbefales at den horisontale lekten som er montert på bunnsvillen fjernes og erstattes med musebånd for å gi lufting i hht anbefalte løsninger i Sintef Byggforsk.

Utbedringskostnaden er satt på grunnlag av erfaring, men hvis det ønskes kan det innhentes pristilbud fra utførende håndverker.

Utbedringskostnad, eks. mva. kr 20 000,-

I tillegg gjennomgikk takstmann K.O. kjøpers rapport og foretok en utvendig befaring sammen med snekker og utbygger. Det siteres fra rapporten:

(Takstmann S.) opplyser at utvendig kledning ikke er ventilert. Det er feil. Det er 23 mm lekter mellom vindsperre og kledning, men musebånd er ikke montert. I nedkant er montert 23 mm lekter horisontalt under utlektingen. Etter ønske monteres musebånd av snekker.

Kjøper har anført at fritidsboligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at det var avvik ved luftingen grunnet uriktig montering av vindspærren, noe som på sikt ville medføre sopp- og råteskader.

Kjøper har krevd prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 180 000, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Selskapet har i det vesentlige anført at det ikke foreligger et vesentlig avvik ved eiendommen i henhold til avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at forholdet kunne utbedres langt rimeligere enn anført av kjøper. Tiltakene som kjøpers takstmann S. viser til i sin rapport var etter selskapets syn ikke nødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold, og viste til at kjøpers takstmann S. sin rapport måtte tillegges større bevismessig vekt, da takstmann O.C.O. ikke hadde befart eiendommen, jf. FinKN-2016-516. Videre ble det vist til at utbedringskostnadene utgjorde over 9 % av kjøpesummen, og at fritidsboligen var nyoppført, jf. FinKN-2014-199 og FinKN-2017-531.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum ved at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Kjøper har anført at det er mangler ved luftingen av kledningen på fritidsboligen. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen av om det foreligger en mangel beror på en helhetsvurdering.

Kjøper har anført at utbedringskostnadene for den anførte mangelen utgjør kr 180 000, og har lagt takstmann S. sin rapport av 21.6.17 til grunn. Hans rapport er utarbeidet etter befaring av eiendommen. Selskapet har fremholdt at det ikke er nødvendig å foreta så omfattende utbedringsarbeider som anført av kjøper, og at kostnadene beløper seg til kr 20 000 eks. mva. Selskapet har i sin vurdering forholdt seg til takstmann O.C.O. sin rapport av 15.12.17 og takstmann K.O. sin rapport av 25.10.17. Nemnda forstår sakens opplysninger slik at takstmann O.C.O. ikke har vært på befaring, noe som også er lagt til grunn av sekretariatet og ikke imøtegått av selskapet. Takstmann K.O. har imidlertid vært på befaring på eiendommen. Nemnda bemerker at det følger av fast nemndspraksis at kjøper må godta den rimeligste forsvarlige utbedringsmetode som retter problemet på en tilfredsstillende måte. Det er, som nevnt, fremlagt flere fagkyndige vurderinger i saken og det er uenighet om hvilken utbedringsmetode som er tilstrekkelig. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet vil bemerke at det kan stilles spørsmål ved om ikke takstrapportene som er utarbeidet på bakgrunn av en visuell befaring av boligen må tillegges større bevismessig vekt.

...

Etter sekretariatets syn, tar ikke takstmann K.O.s rapport stilling til om vindspærren er lagt korrekt iht. monteringsanvisningen fra Isola. Det vises til rapport fra takstmann S. hvor det fremheves at vindspærren er dårlig strammet og ligger inntil kledningen på mange steder. Dette medfører mangelfull lufting, og på sikt sopp- og råteskader. Slik saken er opplyst for sekretariatet, legges det derfor til grunn at utlektingen er utført forskriftsmessig, men at utførelsen av vindspærren er et avvik som må utbedres.

Basert på ovennevnte legger sekretariatet kjøpers rapport til grunn for mangelsvurderingen. Kostnadene ved utbedring utgjør da over 9 % av kjøpesummen. Etter vår vurdering er det kvantitative avviket tilstrekkelig.

Nemnda har funnet den foreliggende saken tvilsom. Men slik saken er opplyst, deler nemnda sekretariatets vurdering om at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Nemnda viser til sekretariatets drøftelse, som nemnda i hovedtrekk kan slutte seg til. Nemnda

bemerket at takstmann S. i sin rapport fremholder at kledningen ikke er luftet, og nemnda finner det noe uklart hva takstmann S. da sikter til. Nemnda har for sin vurdering lagt til grunn at kledningen rent faktisk er lektet ut med 23 mm, men at det i nedkant er lagt en horisontal 23 mm-lekt som tetter luftespalten bak panelet samt at det heller ikke er lufting i topp av veggen. Videre har nemnda lagt til grunn, slik det fremgår av takstmann S. sin rapport, at vindsperren er dårlig strammet og ligger inntil panelet på mange steder.

Hva gjelder det kvalitative element, bemerket nemnda at fritidsboligen er nyoppført. Det var ikke gitt noen risikopplysninger om ytterveggenes utførelse i salgsdokumentasjonen. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ved takstmann S. sin rapport er sannsynliggjort at vindsperreduken er ufagmessig utført, og at avviket har et skadepotensiale. Slik saken er opplyst er det noe uklart om avviket ved vindsperren gjelder hele bygningskroppen, samt hvor omfattende sopp- og råteskader som er sannsynlig og tidsperspektivet for slike skader. Under tvil er nemnda kommet til at den deler sekretariatets vurdering om at avviket utgjør et reelt skadepotensiale, og at de utbedringer som er beskrevet i takstmann S. sin rapport er nødvendige. Det vises i denne forbindelse til at takstmann O.C.O ikke har befart eiendommen, samt at takstmann K.O. ikke har adressert utførelsen av vindsperreduken i sin rapport.

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

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda har funnet det noe tvilsomt hvor omfattende utbedringsarbeider som må anses som nødvendige, men er kommet til – slik saken er opplyst – å måtte legge takstmann S. rapport til grunn. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag på kr 180 000. Eiendommen ble oppført i 2016, og nemnda kan ikke se at det er grunnlag for reduksjon i prisavslaget da utbedringene ikke medfører standardheving eller økt levetid på de aktuelle bygningsdelene. Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, jf. brev 5.10.17, og slike tilkjennes i samsvar med forsinkelsesrenteloven § 2.

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), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Tommy Ravndal (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant)