

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2018-955

18.12.2018

Protector Forsikring ASA

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

87 år gammel kledning – uriktig opplysning – innvirkning – avhl. § 3-8.

En enebolig i Bergen oppført i 1928 ble solgt "som den er" for kr 4 400 000 ved kjøpekontrakt 20.7.15, og overtatt av kjøper 31.7.15. Ved salget ble det opplyst om "*Yttervegger av laftet plank. Vindtettet, lektet og kledd med enkelfalset liggende kledning.*" Da kjøper skulle etterisolere ytterveggene, ble det oppdaget at tre av veggene ikke var lektet, og at to av veggene ikke hadde vindtetting. Kjøper anførte at det var gitt uriktige opplysninger om ytterveggenes oppbygning. Selskapet bestred ansvar, og viste til at kledningens alder og påregnelig utbedringsbehov tilsa at opplysningssvikten uansett ikke hadde virket inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 395 365, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selgers eierskifteforsikringsselskap som en følge av uriktige opplysninger om utvendig kledning, jf. avhl. § 3-8.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1928. Fra opplysninger i prospektet hitsettes:

Fasade er nymalt i 2015.

...

Deler av boligen har behov for vedlikehold eller modernisering.

Fra opplysninger i verdi- og lånetaksten hitsettes:

Dette er en verdi og lånetakst, ikke en tilstandsrapport som sjekker objektets tekniske tilstand spesielt.

...

Bygget opprinnelig i 1928. Boligen har behov for oppgradering.

...

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Yttervegger av laftet plank. Vindtettet, lektet og kledd med enkelfalset liggende kledning.

I takstmannens tekniske verdiberegning var det gjort et fradrag av antatt nybyggkostnad på 33 % som følge av verdireduksjon.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2006. For øvrig var det ikke gitt opplysninger i egenerklæringsskjemaet av relevans til den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 400 000 ved kjøpekontrakt datert 20.7.15. Overtakelse fant sted 31.7.15.

I juli 2017 ønsket kjøper å etterisolere ytterveggene. Det ble da gjort undersøkelser av ytterveggene. Det ble avdekket at tre av veggene ikke var lektet, og at to av veggene ikke hadde vindtetting.

Kjøper engasjerte takstmann H. som befarte boligen og utarbeidet rapport. Fra hans rapport av 3.1.18 hitsettes:

Avdekkede vegger i boligen er ikke av laftet plank, men av bindingsverk med varierende dimensjoner og senteravstander. Videre er det ikke registrert at kledningen er luftet/lektet ut på alle fasader (kun på fasade mot sørøst) og minst to av veggflatene mangler vindtetting. Det er ikke registrert at forholdet har ført til noen skader, men det vurderes som sannsynlig at det vil medføre økt trekk og økte fyringsutgifter, samtidig som at det øker kostnadene ved en fremtidig etterisolering. I boliger som er vindtettet, og har utlektet kledning, kan man normalt sett etterisolere noe fra innsiden, uten at man må gjøre tiltak utvendig. I de tilfellene der det ikke er vindduk og luftesjikt/utlekting, vil man ved en etterisolering få betydelig økt risiko for fukt og kondensrelaterte skader grunnet manglende utvendig lufting, og redusert varmetap. Dette fører igjen til redusert opptørking, forkortet levetid og en betydelig risiko for fukt og kondensrelaterte problemstillinger.

...

Levetid

Ifølge Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 har utvendig trekledning en forventet levetid på kort 40, middels 50 og lang 60 år. Under tiltak er følgene beskrevet: Utskifting: Ny kledning og vindsperre monteres etter prinsippet om tottrinnetting. Ifølge Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 har bærende og ikke bærende yttervegger i bindingsverk av tre en forventet levetid på kort 40, middels 60 og lang 80 år. Under tiltak er følgene beskrevet: Reparasjon. Utskifting av ødelagte deler.

...

Kostnader for å montere vindtetting og ny kledning på de 3 sidene som ikke er vindtettet og luftet, er kalkulert til kr 316 292,- eks. mva. / 395 365,- inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-8. Det ble vist til at opplysningene om kledningens lekting og vindtetting i verdi- og lånetaksten var uriktige, og at opplysningssvikten hadde virket inn på kjøpsavtalen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 395 365, jf. avhl. § 4-12, med tillegg av forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav og til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist ansvar i saken. Det ble i all hovedsak anført at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 andre ledd ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at det rent objektivt var gitt uriktige opplysninger, men at innvirkningsvilkåret etter avhl. § 3-8 annet ledd ikke var oppfylt, jf. bl.a. FinKN-2017-100.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 om uriktige opplysninger. En forutsetning for mangelsansvar etter bestemmelsen er at opplysningssvikten er egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen. Om innvirkningsvilkåret i denne saken har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

I denne saken ble det ikke opplyst at boligens kledning var nyere enn byggeår. Etter retts- og nemndspraksis må dermed byggeår legges til grunn som kledningens referansenivå. Kledningen var dermed om lag 87 år på salgstidspunktet. Ifølge Hs. rapport har en utvendig kledning en levetid på 40 til 60 år. Innenfor dette intervallet er det følgelig påregnelig med utskifting. Ifølge H. som henviser til Sintef Byggforsk, innebærer en utskifting av kledning at det både byttes kledning og vindtetting etter prinsippet om tottrinnetting.

Kledningen i den aktuelle saken er dermed langt eldre enn antatt levetid av Sintef Byggforsk, og det var allerede på salgstidspunktet fullt ut forventbart med en total fornying. Da både kledning og underliggende vindtetting var påregnelig å skifte, taler dette for at det er av mindre betydning om den allerede utlevde bygningsdelen manglet gammel lekting og vindtetting. Det må også vektlegges at det ikke er avdekket faktiske ulemper grunnet utførelsen eller skjulte skader som kan settes i sammenheng med opplysningssvikten.

Nemnda tiltrer dette. Nemnda anser det sannsynliggjort at kjøper uansett hadde planlagt å bytte kledning. Anførselen om at avviket eller differansen mellom det opplyste og det reelle for kledningen utgjør kr 395 365 i utbedringskostnader er ikke godtgjort eller begrunnet utover en henvisning til takstmann Hs. estimat. For nemnda er det derfor uklart hvordan bytte av kledningen ville blitt billigere dersom kledningen hadde vært slik som beskrevet i salgsoppgaven. I denne sammenheng peker nemnda også på at kledningen ikke inneholdt noen feil eller skade, for eksempel råte eller lignende. Samlet sett er nemnda enig med sekretariatet i at innvirkningsvilkåret i avhl. § 3-8 annet ledd ikke er oppfylt, og det anses ikke å foreligge mangel etter denne bestemmelsen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Lena Moss (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).