

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-495

19.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Råteskadet kledning – uenighet om skadeårsak, -omfang, og utbedringskostnader – avvisning.

En enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 2,55 mill., og overtatt av kjøper 1.12.16. Det ble opplyst ved salget at boligen hadde blitt etterisolert og utvendig fasade var kledd om på slutten av 90-tallet. I tilstandsrapporten ble yttervegger vurdert til TG 2, mens utvendig fasade ble vurdert til TG 1-2. I juni 2018 avdekket kjøper råteskader på kledningen i forbindelse med at kjøper skulle male. Kjøper rettet krav mot selskapet og anførte at både selger og takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og hver av partene innhentet fagkyndige vurderinger med ulike oppfatninger om skadeårsak og nødvendige utbedringer. Nemnda kom til at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 323 250.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskadet kledning, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig i Sarpsborg kommune oppført i 1954.

I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst om følgende:

Tradisjonell enebolig i halvannen etasje beligende på solrik tomt. Siden overtagelsen i 2002 har store deler av innvendige overflater blitt oppusset og modernisert.

I tilstandsrapporten var det opplyst om "*konklusjon og tilstand*":

Før overtagelsen har også ytterveggene blitt etterisolert og utvendige fasader har blitt kledd om. Huset fremstår som relativt godt vedlikehold, men på bakgrunn av bygningens alder må man kunne forvente å avdekke skjulte feil og mangler, og avvik i forhold til dagens byggemetoder, ved eventuell inngripen i konstruksjoner.

Takstmannen hadde vurdert yttervegger til tilstandsgrad (TG) 2 med følgende opplysning:

Ytterveggene er oppført av 4", opprinnelig uisolert bindingsverk, som senere har blitt etterisolert med 10 cm mineralull.

...

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og utførelse i forhold til dagens byggemåte.

"*Utvendige overflater*" var vurdert til tilstandsgrad (TG) 1 med følgende opplysninger:

Utvendige fasade er kledd med trepanel som er malt.

...

Fasadene ble kledd om på slutten av 1990-tallet, og har normal slitasje med hensyn til alder. Deler av kledningen har behov for overflatebehandling/vedlikehold. Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder og tilstand. De delene av kledningen som har behov for vedlikehold gis TG: 2.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 550 000 ved kjøpekontrakt datert 22.9.16, og overtatt av kjøper 1.12.2016.

I juni 2018 skulle kjøper male kledningen og oppdaget i den forbindelse større råteskader.

I brev fra selskapet datert 20.7.18 ble det opplyst følgende om selgers kjennskap om kledningen:

Selger opplyser til oss at de ikke har opplevd problemer med råte i kledning i deres eiertid. Kledningen ble i sin tid skiftet ut av forrige eier på slutten av 1990-tallet, som opplyst om i tilstandsrapporten. Selger opplyser om at de mener forrige eier er tømrer.

Vinduene ble i sin tid byttet ut av tømrer T. K. som driver eget firma i Moss, og en annen tømrer som nå død.

Kjøper kontaktet Byggmester H. for en befaring av kledningen. I pristilbud datert 22.8.18 vurderte han følgende:

Viser til befaring ved deres hus. Der ble det konstantert en del feil, det var brukt stående kledning, der det skulle vært liggende samt veldig dårlig utlufting bak kledningen. I mitt tilbud har regnet med å rive ned all kledning sløyfer og vindsperre, den gamle så ikke bra ut. det blir brukt royal imp kledning 148 x 19 liggende. 36x 48 imp lekter samt ny vindsperre, regnet med ny belisting og vannbrett rundt vinduer og dører. I prisen er det tatt med bortkjøring av alt som vi tar ned. Pris 233 000 eks mva.

Selskapet rekvirerte takstmann L. til å undersøke forholdene. I rapport datert 30.9.18 fremgikk:

Det påklages at det er for lite lufting bak kledningen, og at dette er årsaken til påviste skader, og at hele boligen må kles om på nytt.

Ved befaringen ble det konstatert faktiske forhold, og undertegnede er enig i at det er mangelfull lufting bak kledning. Både iht. forskriftskrav og godt håndverk, er det anbefalt bedre lufting bak kledningen.

...

De skadene som påvises er svært begrenset, og finnes kun lokalt på sydvegg. Det påklages at utførelsen er feil mht. manglende lufting bak og feil type liggende kledning, og at dette er årsak til skadene.

Undertegnede deler påstanden om at det er mangelfull lufting bak kledningen, men deler ikke påstanden om at dette har ført til skader på ytterkledning. Skadene på kledningen skyldes ytre belastning med sprekker og vanninntrenging med følge av fukt- og råteskader lokalt.

Undertegnede er enig i at type ytterkledning først og fremst er beregnet som stående, men mener ikke at dette er årsak til skadene.

Denne type skader på sydvegg må forventes å kunne oppstå, og er del av løpende vedlikehold og lokal utbedring. Kledningen på de andre veggene har ikke påviste skader.

Utførelsen betraktes derfor ikke som ren byggefeil iht. forskriftskrav, og ikke som årsak til skader, da veggen faktisk har klart seg rimelig bra ift. hva som kan forventes.

...

Lokal utbedring med skifte av skadet kledning lokalt, anbefales. Videre anbefales det å utbedre luftingen i nedkant av veggen, ved å fjerne lekt/sløyfe som hindrer og reduserer luftespalten i bunn.

...

Alternativt vurderes å kle om hele sydveggen, men la de andre veggene være, og kun utbedre luftespalten nede.

Kostnadene ved utbedring ble vurdert til kr 31 250 eller kr 82 500, avhengig av hvilken utbedringsmetode som ble valgt.

På bakgrunn av dette innhentet kjøper en ny fagkyndig vurdering. Takstmann F. befarte boligen og utarbeidet rapport datert 1.11.18:

Undertegnede er i hovedsak enig i beskrivelse av kledning i rapport fra takstmann L., men deler ikke oppfatning om omfang og mulige følgeskader.

Kledningen er utlektet med 11-13mm sløyfer og det er i hovedsak sperret for ventilering av kledningen fra undersiden. Det er heller ikke etablert mulighet for utlufting fra bakside av kledningen opp mot kledningsbelte. Antar samme forhold oppe ved avslutning mot taket.

Det er tydelige råteskader i kledningen flere steder på sydfasade.

Som nevnt i tidligere rapport er denne fasaden mest værutsatt og vil forringes raskere mtp kledningens levetid i forhold til øvrige fasader, og har således et hyppigere vedlikeholdsintervall.

På steder hvor kledningen er råtnet, og det er åpent inn til vindsperre på sydvegg, ligger vindsperren tett inntil kledningens bakside. Dette hindrer luftgjennomstrømming bak kledningen og vil således redusere normal/forventet levetid på kledningen. Det er ikke åpnet på øvrige fasader men det er rimelig å anta at det er samme forhold på alle vegger.

På vest og nordvegg er det kun stedvis mindre skader/forringelse i kledningen. Dette er i hovedsak i nedre profil på kledningen samt i skjøter og ved vinduer. Østvegg er visuelt med tilstand som forventet ihht alder.

...

Ved montering av trepanel som kledning på 1990-2000 tallet var det anbefalt og ihht godt byggeskikk å benytte sløyfer med dimensjon 18-23mm for å sikre tilfredsstillende utlufting bak panel.

Utførelse som besiktiget må ansees å være svikt/byggfeil ihht god håndtverksmessig utførelse for tidspunkt for omkledningen, mtp utlufting.

Manglende utlufting vil med stor sannsynlighet forringe bygningsdelens forventede levetid og således føre til kortere levetid og behov for et hyppigere vedlikeholdsintervall.

...

Løsning med lufting opp mot kledningsbelte og evt opp mot tak, er ikke ihht preakseptert løsning, men utførelse her er som normal utførelse på tidspunkt for omkledningen og må sies å være ihht forventet tilstand/utførelse.

Det er for øvrige fasader gjort en betraktning i forhold til forringet levetid for bygningsdelen og estimert en kostnad for dette. Det må også tas med i betraktningen at det vil være behov av hyppigere vedlikehold og sannsynligvis mindre lokale reparasjoner/utskiftning.

Kostnaden ved reparasjon av sydveggen ble beregnet til kr 82 500 inkl. mva. Estimert kostnad ved forringelse av levetid var på kr 40 000 inkl. mva., og estimert kostnad for lokal utbedring var på kr 22 500 inkl. mva. Totalt var kostnadene beregnet til kr 145 000 inkl. mva.

Kjøper fremla flere bilder av kledningen. Det ble også fremlagt bilde av et malingsspann kjøper hadde funnet med dato 22.07.16.

Kjøper satte i gang innvendige oppussingsarbeider. I den forbindelse oppdaget han fukt og løs vindsperre også på østveggen. Takstmann F. ble engasjert på nytt for å undersøke de nye skadene. Han bekreftet avvik på kledningen ved at vindsperren var feil utført på både sydvegg og vestvegg. På bakgrunn av observasjonene ble det lagt til grunn at utførelsen er lik på samtlige vegger og at dermed må hele fasaden skiftes ut.

Kjøper har fremlagt en ny rapport fra takstmann F. datert 3.5.19 hvor utbedringskostnadene ble angitt til kr 323 250 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7. Både takstmann og selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved kledningen uten at dette ble opplyst ved salget. Det måtte være klart at denne typen avvik var noe man hadde en forventning om at takstmann kommenterte i forbindelse med en tilstandsrapport. Videre hadde kjøper oppdaget malingsspann som var datert 2016, slik at selger måtte ha malt hele eller deler av boligen like før salget. Kjøper anførte videre at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper fremsatte krav om prisavslag

tilsvarende utbedringskostnadene på kr 323 250, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, og forsinkelsesrente fra 17.10.18, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke forelå noen opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. § 3-7. Kledningen ble i sin tid skiftet ut av forrige eier på slutten av 1990-tallet, som det opplyst om i tilstandsrapporten. Utbedring av kledningen var i alle tilfeller påregnelig for kjøper på bakgrunn av opplysningene ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet kom til at saken måtte avvises fra nemndsbehandling ettersom saken hadde uklarheter som nødvendiggjorde umiddelbar bevisførsel, jf. Finansklagenemndas vedtekter pkt. 4.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet råteskadet kledning. Det er fremlagt flere sakkyndige rapporter om skadeårsak, skadeomfang og hvilke utbedringer som er nødvendige å foreta. Rapporten fra takstmannen som er rekvirert av selskapet konkluderer i hovedtrekk med at det er mangelfull lufting bak kledning. Takstmannen fremholder at skadene som påvises er begrensede og at de kun er lokalt på sydvegg. Etter takstmannens vurdering kan ikke den mangelfulle luftingen ha medført skader på kledningen. Det kan heller ikke være årsak til skadene at den liggende ytterkledningen først og fremst er ment å monteres stående.

Takstmannen som er rekvirert av kjøper har utarbeidet tre rapporter, hvorav den siste rapporten er utarbeidet etter sekretariatets vurdering av saken. Denne takstmannen fremholder i korte trekk at den mangelfulle luftingen bak kledningen er årsaken til råteskadene, og det opplyses at det er avdekket råteskader på alle ytterveggene i boligen. Det er også avdekket mangelfull utførelse av vindsperren.

Nemnda bemerker at den må basere sin konklusjon på opplysningene i sakens dokumenter, og spørsmålet er om disse gir et tilstrekkelig godt grunnlag for en begrunnet konklusjon. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken utgjør utbedringskostnadene mellom 3,2 % og 5,6 % av boligens kjøpesum, avhengig av hvilken kostnad som legges til grunn for mangelsvurderingen. Utgangspunktet for vurderingen vil være at kjøpers krav som den klare hovedregel er begrenset til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. FinKN-2015-020. Dette innebærer at kjøper ikke nødvendigvis kan kreve den mest optimale løsningen, og det er videre opp til kjøper å godtgjøre at den rimeligste utbedringsmetoden ikke er tilfredsstillende, jf. FinKN-2016-293.

Begge parter har anført at det er deres fagkyndig sin vurdering som skal legges til grunn for sekretariatets vurdering av saken. De fagkyndige, og partene, er uenige om både skadeårsak, -omfang og utbedringsmetode. Sekretariatet har ikke byggt teknisk kompetanse, og kan ikke ta stilling til hvilken rapport som skal legges til grunn. Dette krever umiddelbar bevisførsel.

Det er etter sekretariatets vurdering av betydning at det ble opplyst at fasaden var kledd om på slutten av 1990-tallet og at den hadde normal slitasje med hensyn til alder. Kjøper må kunne ha en viss forventning til kledningen ut fra disse opplysningene. Imidlertid var det gitt tilstandsgrad (TG) 2 på deler av kledningen, samt at deler av kledningen hadde vedlikeholdsbehov. Sekretariatet vurderer at det vil være av betydning for vesentlighetsvurderingen hvilken skadeårsak og utbedringsmetode som må legges til grunn. Som nevnt ovenfor kan ikke sekretariatet ta stilling til skadeårsak og utbedringsmetode. (...)

I vår sak vil det trolig være av betydning å kunne ha en umiddelbar bevisførsel for å kunne få et godt beslutningsgrunnlag. (...)

Etter en samlet vurdering av sakens momenter, er vi av den oppfatning at sakens faktum har uklarheter som nødvendiggjør umiddelbar bevisførsel, slik som gjennomføring av befaring og avhør av parter og fagkyndige.

Nemnda slutter seg til sekretariatets drøftelse, og nemnda er enig med sekretariatet i at saken ikke ligger til rette for nemndsbehandling. Slik nemnda ser det, reiser saken spørsmål om blant annet skadeårsak og skadeomfang, noe som er av sentral betydning for vurderingen av sakens materielle spørsmål. Videre er det uenighet mellom de fagkyndige om hvilken utbedringsmetode som bør benyttes. Slik saken er opplyst, kan ikke nemnda se at disse spørsmålene er egnet til å avgjøres av nemnda etter skriftlig saksbehandling. Nemnda har følgelig kommet til at saken skal avvises, jf. vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Hanne Kvalshaug (selskapsrepresentant), Victoria van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Helene Folmo Hafnor (forbrukerrepresentant).