

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-535

28.6.2019

Protector Forsikring ASA

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

Råteskadet kledning og vindu – takstansvar? – avhl. § 3-7.

Et rekkehus fra 1972 i Bærum kommune ble solgt "som den er" for kr 4,74 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.4.18. Kjøper avdekket etter overtakelsen råteskader i kledningen og fuktskader på et vindu. Kjøper anførte at det forelå en mangel som en følge av at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha bemerket råteskadene i sin rapport. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at takstmannen ifølge egen forklaring hadde foretatt en visuell besiktigelse iht. sitt mandat, og at det var gitt risikoopplysninger om kledningen ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader kr 206 300, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag som en følge av råteskadet kledning og fuktskader ved vindu, jf. avhl. § 3-7.

Eiendommen er et rekkehus oppført i 1972.

Ved salget ble det fremlagt en tilstandsrapport fra takstmann K. datert 22.3.18, etter befaring 7.3.18. I rapporten ble punktet "*veggkonstruksjoner og utvendige fasader*" gitt tilstandsgrad (TG) 2, med følgende beskrivelse:

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.

Fasader malt for 4-5 år siden. Stedvis en del værslitte overflater.

Det er ingen tegn til at det er foretatt noen konstruksjonsmessige endringer av veggkonstruksjoner siden bygget var nytt. Ingen indikasjoner på skader eller problemer med selve konstruksjonen ble observert. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Under punktet "*vinduer og dører*" fremgikk følgende:

Vinduer fra byggeår. Tilstandsgrad med bakgrunn i bygningsdelens alder. Alder/isoleringsevne tilsier at utskifting/fornyning bør påregnes. TG:2

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 750 000 ved kjøpekontrakt datert 12.4.18. Overtakelse fant sted den 2.7.18.

Ved oppussingsarbeider innvendig ble det avdekket råteskader på panel og fuktskader ved et vindu. Kjøper rekvirerte takstmann F. som befarte boligen den 26.9.18, det hitsettes fra hans rapport:

Gavlveggen på rekkehuset er ødelagt av råteskader. Fritt vann renner videre inn i konstruksjonen. Kledningen må byttes snarest mulig. (...)

Tilstandsrapport på boligen, (...) datert 7/3 2018, har etter min mening ikke fanget opp, og beskrevet reel tilstand på kledningen på gavlveggen. Veggen bør snarest mulig kles om, eller tildekkes midlertidig i påvente av utbedring.

Årsaken til fuktinntrengingen er store råteskader i kledning på gavlvegg. Kledningen er flere steder smuldret helt opp og det er åpent inn i veggen. Kledningen er fra byggeår 1972, og må på gjeldene gavlvegg byttes for å hindre videre vanninnsig i veggen. Det er et punkt over omtalte vindu hvor kledningen har gått i oppløsning og det er åpent inn i veggen, her har det rent inn vann ved regnvær. Årsaken til råttene kledning, råttene vindskie og punktert glass i vindu er elde, slitasje og mangel på vedlikehold

...

Jeg vil hevde at tilstandsgrad 3 er vurderingen som skulle vært brukt, da vi har å gjøre med stedvis total funksjonssvikt. Min befaring ble først gjort fra bakkenivå, så på stige. Skadene var godt synlige fra bakken. I hvertfall synlige nok til å ville undersøke kledningen nærmere. Kledningen på de 2 kortendene av boligen er godt innenfor tilstandsgrad 2. Skaden bak takrenne var ikke mulig å se uten at man var, som meg, gjort oppmerksom på den.

Det er ca. 6 mnd mellom tidspunktet for befaringen til (Takstmann K.) og min egen befaring. Men jeg vil tro at det så ganske likt ut i mars som nå i september. Bilde av veggen i salgsprospektet viser den groveste skaden selv fra lang avstand. Vindskien skal vurderes under "takkonstruksjon" (side 9 i rapporten) Det er ikke kommentert at den stedvis er råttene og har gått i oppløsning. Det står derimot "ingen observerte tegn på skader/feil på takkonstruksjon". Vindu med punktert glass var trolig synlig på visning, uansett står det korrekt i rapporten at "alder/isoleringsevne tilsier at utskifting/ fornying bør påregnes)

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 206 300 inkl. mva. Fuktskaden medførte også skade på gulv. Håndverker F. har estimert at kostandene knyttet til dette utgjorde kr 44 750 inkl. mva.

Selskapet har innhentet forklaring fra takstmann K. som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, hvor det fremkom følgende:

Boligen er bygget i 1972. Kledningen er fra byggeår, således 46 år gammel. Veggkonstruksjonen er gitt en tilstandsgrad 2 som indikerer middels kraftige symptomer, og formidler at det er feil/slitasje/skade som bør utbedres innen rimelig tid. Det er vanskelig å konkretisere hva som kan anses som "rimelig tid". Graden er imidlertid satt ut fra en fagmanns objektive vurdering som et klart signal om en påregnet kostnad. TG 2 kan også benyttes på elementer som ikke har påviste svekkelser, men der elementet iht. levetidsbetraktninger befinner seg innenfor tidsintervallet hvor behovet for utbedringer må anses påregnelig.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 som en følge av at selgers takstmann skulle ha påpekt forholdene i sin tilstandsrapport. Kjøper viste til at dersom det var foretatt en visuell befaring av kledningen i henhold til takstmannens mandat, måtte takstmannen ha oppdaget råteskadene og punktert vindu. Kjøper har krevd prisavslag for de samlede utbedringskostnadene på kr 251 051 samt forsinkelsesrente fra den 16.11.18

Selskapet har avvist at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet viste til at selgers takstmann hadde foretatt en visuell observasjon iht. sitt mandat, og bemerket at det var gitt negative opplysninger om bygningsdelene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene, jf. avhl. § 3-7, jf. bl.a. FinKN-2019-001.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet råteskadet kledning og et fuktskadet vindu. Kjøper har anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ikke har opptrådt i samsvar med de krav som kan stilles til takstmannen.

Nemnda bemerker at det gjelder et strengt, ulovfestet uaktsomhetsansvar for profesjonsutøvere. Det er likevel et visst spillerom før atferd som kan kritiseres, må anses som erstatningsbetingende uaktsomhet, jf. blant annet HR-2019-1079-A.

I sekretariatets vurdering av saken heter det:

Vi bemerker innledningsvis at de utvendige overflatene ved salget hadde passert levetidsintervallet for når utbedring er forventelig. Videre er de utvendige overflatene gitt TG2 og det er opplyst om at det ikke er gjort fornyelser av veggkonstruksjonene siden byggeår. Det er også bemerkt at boligen har værslitte overflater. Etter vårt syn har takstmannen gitt et samlet opplysningsbilde som tilsier at kjøper måtte forvente utbedringer i nær tid.

Videre bemerker vi at det er vanskelig for oss å ta stilling til i hvilken grad man ved tilfeldige stikkprøvetakninger ville ha avdekket råteskadene, som etter alt hva vi kan se har vært skjult.

Sekretariatet vil også bemerke at Finansklagenemnda selv ikke innehar bygningsteknisk fagkompetanse, og kan dermed vanskelig ta stilling til hvilken av de fremlagte rapportene som er korrekt på selvstendig grunnlag. Det er imidlertid kravstiller som har bevisbyrden, slik at en tvil tilknyttet skadeårsak og –omfang vil gå ut over kjøper. Takstmann K. har forklart til selskapet at det på befaringsdagen ikke ble avdekket skader eller symptomer på fasaden som ikke var forventbare eller ga grunn til å anbefale ytterligere undersøkelser. Vi finner ikke tilstrekkelige holdepunkter for at ikke hans forklaring kan legges til grunn.

...

Sett hen til den usikkerheten som forelå ved salget både hva gjelder tilstandsgrad, alder og slitasje, kan vi ikke se at takstmannen har misligholdt opplysningsplikten på en slik måte at det foreligger ansvar på selgers hånd. Vi bemerker også avslutningsvis at det er gitt risikoopplysninger hva gjelder levetidsforventning for vinduene.

Etter en totalvurdering er vi derfor av den oppfatning at det ikke foreligger en mangel, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda slutter seg til det sekretariatet her fremholder. Nemnda vil særlig bemerke at det fremgår av tilstandsrapporten at den er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået. Dette innebærer blant annet at det i hovedsak kun er utført visuelle observasjoner på tilgjengelig flater uten fysiske inngrep. For så vidt gjelder veggkonstruksjonen og de utvendige fasadene, fremgår det av rapporten at vurderingene av fasaden er foretatt fra bakkenivå. Takstmannens tilstandsrapport er utarbeidet på bakgrunn av befaring i mars 2018, noe som er omkring et halvt år før kjøpers reklamasjon. Selv om takstmannen ikke spesifikt har bemerkt den påpekte skaden i kledningen, er det etter nemndas skjønn gitt flere opplysninger ved salget som tilsier at det er usikkerhet knyttet til kledningens tilstandsgrad, alder og slitasje. Det samme gjelder vinduene, hvor det i tilstandsrapporten er fremholdt at "*alder/isoleringsevne tilsier at utskiftning/fornyning bør påregnes*". Etter en samlet vurdering er nemnda kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

*Et **mindretall** i nemnda, Klefstad og Hafnor, har følgende særmerknad:*

Mindretallet vil bemerke at det under tvil har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder kledningen, og tiltrer konklusjonen.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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