

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-172

25.3.2020

Protector Forsikring ASA

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

22 år gammel bolig – feil ved kledning – uenighet om utbedringsmetode og -kostnader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Harstad oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 4,05 mill., og overtatt av kjøper den 8.1.16. Ytterveggene ble i tilstandsrapporten vurdert til TG 1 og det ble ikke gitt negative opplysninger om kledningen. Vinduene ble gitt TG 2, og beslagsløsningen ble anbefalt undersøkt. Kjøper oppdaget etter overtakelsen lekkasje fra vinduet i stuen og rekvirerte takstmann for besiktigelse av skaden. Takstmannen fant tydelige feil ved lufting og montering av kledning, og konkluderte med at hele kledningen burde skiftes til en kostnad på kr 827 924. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Selskapet rekvirerte takstmann som konkluderte med at lekkasjen lot seg løse ved lokal utbedring til kr 40 624. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at skaden ikke utgjorde et vesentlig avvik fra avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader mellom kr 40 625 og kr 827 924.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved kledning, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1997.

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

Dette er drømmeboligen for store barnefamilier som ønsker å bo landlig til, samtidig som det er nærhet til byen (...)

Byggemåte

Velholdt, stor enebolig på 2 etasjer, med kjeller i tillegg (deler av kjeller er ikke innredet). Boligen er oppført i 1997 og har normal, god standard ut fra byggeåret.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport hvor veggkonstruksjon ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1:

Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon isolert med 150 mm isolasjon. Utvendig utlektet stående dobbelfals. Det er montert et "magebånd" i etasjeskillet på boligen. Innvendig kledd med bygningsplater og panel. Utvendig kledning er sist overflatebehandlet for ca. 5 år siden.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Bygningsdelen er velholdt. Bordkledningen under vinduene mot sør/vest, har vært de - og remontert. synlig spikring, overflatebehandling må påregnes. Tilstandsgrad 1 settes pga. alder og generell tilstand på bygningsdelen.

Vinduene ble vurdert til TG 2:

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags glass. Vinduene har gjennomgående horisontale og vertikale sprosser. Vinduene er fra byggeåret, normalt vedlikeholdt. Vinduene har spesiell, påkostet omramming. Sålebensbeslag under vinduene er utført med behandlede høvlede bord. Det er montert takvindu på badet i 2. etg. Tradisjonelt Veluxvindu fra byggeåret.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Sålebensbeslag av treverk er en byggedetalj som krever hyppig vedlikehold. Beslagsløsningen anbefales nærmere undersøkt, det er registrert vedlikeholdsbehov på fasaden mot vest. Tilstandsgrad 2 settes på vinduene pga. sålebensbeslagsløsning, alder og tilstand. Vedlikehold må påregnes.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "ja" på spørsmål om det var eller hadde vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje. Det var også lagt inn kommentar om at "deler av drens bør byttes".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 050 000 ved kjøpekontrakt datert 12.10.15 og overtatt av kjøper den 8.1.16.

Kjøper oppdaget 8.5.18 lekkasje fra vinduet i stuen.

Kjøper rekvirerte håndverker fra V.A. AS som befarte skaden. Ifølge tømrer viste det seg å være tydelige feil med lufting og montering av kledningen, samt punktering av vindsperre:

Sender som avtalt en beskrivelse av avvik på yttervegg. Så ingen tydelig enkeltårsak til at vanninntrengingen har kommet gjennom ytterveggen, men det er tydelige feil med lufting og montering av kledning (..) som jeg nevnte tidligere er problemet dårlig lufting bak kledning og punktering av vindsperre, dette er også sannsynligvis et gjentakende problem på all fire yttervegger, å kan ikke gjøre annet enn å anbefale å bytte vindsperre kledning rundt hele huset.

Kjøper rekvirerte deretter takstmann S. for befaring og vurdering av skadene:

Boligens fasadekledning er delt på midten med en horisontal midtdeler/pyntelist. Tilbygg på øverside har ikke midtdeler. Det ble registrert fukt/vann i underkant av midtdeleren i forhold til losholt over verandadør. Det ble ikke registrert vann på andre steder under befaringen. Det er ikke benyttet beslag i forhold til midtdeleren. Dette medfører at det er øket sannsynlighet for at det kan oppstå lekkasjepunkter i dette området.

Veggen har i tillegg noen andre mulige lekkasjepunkter:

- Manglende beslag i forhold til vinduer.
- Utilfredsstillende/ufaglig montering av utvendig foring i forhold til vinduer.

Omfang: Boligen har midtdeler på alle vegger med unntak av tilbygg på øverside. Det ble kun registrert fuktskade i forhold til vegg mot sør/vest. Normalt er denne vegg mest utsatt i forhold til værpåkjenninger. Utvendig kledning med utlektring og vindsperre (folie/papp) byttes i sin helhet.

Takstmann S. estimerte de totale utbedringskostnadene til kr 827 924.

Kjøper igangsatte utbedring av B. AS, som sendte følgende e-post til kjøper:

Her er bildene fra skaden på eneboligen (..). Det viser seg at det er samme feilen på alle vinduene i bygget. Det er altså helt åpent under vinduene og ingen tetting mot vind eller regn og da unødvendig stor luftlekkasje. Dette er ikke helt bra, både for at det er fare for vanninntrenging og at det da er stor varmelekkasje som øker strømforbruket. Se vedlegg

Selskapet rekvirerte takstmann P., som oppga følgende i sin rapport:

Etter å ha befart huset og gått gjennom saken på nytt, ser jeg at det kun er snakk om vann inn rundt vinduene på sør/vest veggen, den som nå er utbedret. Det at hele veggen skulle bytte kledning er sterkt overdrevet, da det lar seg gjøre å utbedre utetthetene rundt disse vinduene/dør lokalt uten å bytte hele vegg-kledningen. Det er ikke påvist ved noe dokumentasjon at det skal være råte i utlektingen, i

spikerslagene eller i kledningen. Alt er uten skader etter nå mer enn 20 år. D. Forsikring opplyser også at innvendige følgeskader dekkes med fradrag av egenandel.

Det er som sagt ikke dokumentert, skader i form av råte/vannskader i noe av det fremlagte materiale. Kledning, spikerslag, ut-lekting eller innvendige bygningsdeler som veggplater, parkett eller undergulv.

S. hevder også i utklippet ovenfor at: "Det mangler også beslag på alle aktuelle steder. Disse manglene medfører utettheter i forhold til vind, regn og luftlekkasjer".

Dette medfører ikke riktighet, da beslag ikke er påkrevet på noen av disse detaljer i ytterfasaden/kledningen. Beslagene har i seg selv ikke oppgave som vind- eller tetting av luftlekkasjer. Et beslag er der kun for å lede regn- kondens-vann frem og ut på ytterfasade. Vind og luft lekkasjer tettes ved fugging, tape eller klemlister av vindtettingen som ligger innerst bak ut-lekting og kledning (...)

Konklusjon:

Problemene med vannlekkasje rundt vinduer/dør i sør/vest vegg lar seg løse ved en lokal utbedring. Det er overdrevet at hele veggens fasade må byttes. Beslagene som "mangler" tetter ikke for vind og luftlekkasjer slik det blir hevdet. Det er ikke påvist lekkasjer noen annet sted på huset. Det er heller ikke dokumentert råteskader i noen av de utskiftede bygningsdeler.

Takstmann P. estimerte utbedringskostnadene til kr 40 625.

Kjøper oversendte rapporten fra takstmann P. til B. AS og takstmann S. for en kommentar.

Prosjektleder i B. AS kommenterte følgende i e-post av 1.7.19 etter å ha mottatt takstmann P. sin rapport:

Det er ikke kledningen som er problemet, men manglene som ligger bak kledningen. For å komme til å vindtette bygget må kledningen av og det vet også denne takstmannen til P.

Jeg skrev:

Det er altså helt åpent under vinduene og ingen tetting mot vind eller regn og da unødvendig stor luftlekkasje. Dette er ikke helt bra, både for at det er fare for vanninntrenging og at det da er stor varmelekkasje som øker strømforbruket.

Å det står jeg fortsatt for i dag! Jeg har ikke skrevet at dette vil føre til vanninntrenging slik Protektor sin takstmann påstår. Det er heller ikke bare over vinduene at det er åpent, hele vind/vann tettingen på hele fasaden som vi fikset var mangelfull.

Takstmann S. kommenterte følgende i e-post av 22.8.19:

Glemte å påpeke at årsak til at kledningen på hele sør/vestvegg mot veranda måtte byttes var ikke bare vanninntrenging. Årsak til at all kledning måtte byttes var også for å sikre at bygget ble tilfredsstillende vindtettet. Hvis problemet kun omhandlet vanninntrenging, ville det ikke vært behov for å bytte all kledning. Dette kunne man løst lokalt i forhold til aktuelle lekkasjepunkter. Eksisterende vindtetting hadde flere punkteringer bla. pga. for lang spiker som ble benyttet. P. hevder at disse spikerne ikke medfører luftlekkasjer. Dette er etter min mening ikke riktig.

Jeg registrerer at i P.s rapport er det i hovedsak lagt fokus på vannlekkasjer og reparasjon av disse.

Til slutt vil jeg beklage at jeg har uttrykt meg uklart vedr. manglende beslag. Det er selvfølgelig korrekt at beslagene ikke har til hensikt å bidra til vindtetting. Det har jeg heller ikke ment. Det jeg forsøkte å uttrykke var at det var mangler i forhold til både vann- og vindtetthet. Bruk av beslag er ikke et forskriftskrav, men anses som god løsning i forhold til å hindre vanninntrenging, da beslaget leder vannet i den retning man ønsker.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Utbedringskostnadene utgjorde over 20 % av kjøpesummen. På bakgrunn av opplysningene som forelå ved salget hadde kjøper ingen grunn til å regne med arbeider av et slikt omfang. Boligen ble solgt inn som "*drømmeboligen*" og i boligsalgsrapporten ble yttervegger gitt TG 1. Kledningen var kun 22 år gammel. Av rapportene fremgikk det at ytterveggene ikke var tette. Kjøper viste til at det var innhentet dokumentasjon fra tre uavhengige fagkyndige som alle mente at kledningen

måtte byttes i sin helhet, og at det derfor var dokumentert at boligen er i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 827 924 og forsinkelsesrenter.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet har bestridt at det var påvist skader ved kledningen som nødvendiggjorde de utbedringskostnadene som var krevd. Problemene med vannlekkasje rundt vinduer i sørvestveggen lot seg løse ved en lokal utbedring. Selskapet fant ikke holdepunkter som tilsa at hele fasaden måtte byttes. Det forelå derfor ikke et vesentlig avvik jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kunne ikke sekretariatet se at det var sannsynliggjort et slikt skadeomfang at hele kledningen måtte byttes. Slik saken var dokumentert måtte sekretariatet derfor legge til grunn at utbedring iht. selskapets takstrapport var den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Utbedringskostnadene ved en lokal utbedring utgjorde ikke et vesentlig avvik jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet påståtte avvik ved konstruksjonen av ytterveggene, samt lekkasje rundt vinduene. Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Fra sekretariatets vurdering siteres:

Av sakens opplysninger fremgår at kledningen på den aktuelle boligen er 22 år gammel. I boligsalgsrapporten er forventet levetid for kledning beskrevet å være 40-80 år. Ytterveggene har fått TG 1. Sekretariatet kan ikke se at det er gitt noen negative opplysninger til kjøper hva gjelder kledningen. Vinduene har i rapporten fått TG 2 da beslagsløsningen ble anbefalt nærmere undersøkt og vedlikehold måtte påregnes.

Høyesterett har i Rt. 2010 s. 103 uttalt at utbedringskostnadene som et utgangspunkt må ligge i det øvre sjiktet mellom 3-6 % av kjøpesummen, dvs. normalt mellom 5-6 %.

I foreliggende sak er partene uenige om hvilke utbedringskostnader som skal legges til grunn. Kjøper har fremsatt krav for kostnader til å bytte kledning rundt hele huset på kr 827 924 (20,44 %), mens selskapet har vist til at vannlekkasjen lar seg løse ved lokal utbedring til en sum på kr 40 625 (1 %).

Sekretariatet bemerker at det helt klart foreligger en vesentlig mangel dersom kjøpers takst legges til grunn for vurderingen. Dette gjelder både kvantitativt og kvalitativt, selv om enkelte kostnader til vedlikehold var påregnelig iht. salgsdokumentene.

Av fast praksis følger at kjøper kun kan kreve prisavslag i henhold til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, jf. bl.a. LG-2010-157037. (...)

Av sakens fremlagte dokumenter fremgår uenighet blant de fagkyndige om utetthetene ved kledningen lar seg utbedre lokalt eller om hele kledningen må byttes. Dette er en vurdering som forutsetter sakkyndig kompetanse og som ikke er egnet for nemndsbehandling. Vi har imidlertid merket oss at det er påfallende stort avvik mellom de fagkyndiges vurderinger i dette tilfellet og det kan stilles spørsmål ved om utbedringsmetoden og kostnadene er tilstrekkelig opplyst.

Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan vi uansett ikke se at kjøper har oppfylt sin bevisbyrde hva gjelder å sannsynliggjøre et slikt skadeomfang at hele kledningen må byttes. Slik saken er dokumentert må vi derfor legge til grunn at utbedring iht. selskapets takstrapport var den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Vi kan derfor ikke se at det er sannsynliggjort et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette. Det er etter nemndas syn ikke sannsynliggjort fra kjøpers side at det er nødvendig å utbedre vindtettingen eller luftingen ved ytterveggenes konstruksjon, herunder bytte hele kledningen. Det er følgelig forsvarlig med lokal utbedring av vannlekkasjen rundt vinduene i den foreliggende saken. Kjøpers takstingeniør uttrykker også i e-post av 22.8.19 til kjøpers advokat at vanninntrengingen isolert sett kan utbedres "*lokalt i forhold til aktuelle lekkasjepunkter*". Utbedringskostnadene utgjør da i overkant av kr 40 000, og nemnda finner etter en skjønnsmessig helhetsvurdering at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som endrer dette.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), Nina Risvik Johannessen (selskapsrepresentant), Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).