

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-569

17.7.2020

AmTrust Europe Limited

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

Feil ved to år gammel kledning – ufaglært arbeid? – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 1972 i Frogn kommune, ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill., og overtatt av kjøper den 2.1.18. I tilstandsrapporten ved salget ble det bl.a. opplyst om ny utvendig panel som var overflatebehandlet med to strøk i 2015. Ytterveggene ble vurdert til tilstandsgrad (TG) 1. I forbindelse med flytting av vinduer og dører etter overtakelsen, oppdaget kjøpers håndverkere at det bl.a. var mindre lufting enn anbefalt, og at kledning var lagt rett på vindtettingen. Kjøper anførte at arbeidet var utført av ufaglærte, og at selger hadde misligholdt opplysningsplikten, og at det uansett forelå en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar, og anførte at arbeidet var utført av faglærte og at boligen heller ikke hadde noen vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 372 175.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved kledning, mangelfull lufting og vindtetting, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle eneboligen ligger i Frogn kommune og er oppført i 1972.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en innholdsrik enebolig med gode solforhold.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 2001. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid på boligen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget, ble det bl.a. opplyst:

Boligen ble opprinnelig oppført i 1972 og modernisert i 1996. (...) Eiendommen er godt opparbeidet. Innholdsrik enebolig. Noe utbedringer, oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard. Ny utvendig panel og overflatebehandlet med 2 strøk i 2015.

(...)

Yttervegger er oppført i tradisjonelt bindingsverk utvendig kledd med panel.

Ytterkledningen skiftet og ble sist utvendig overflatebehandlet i 2015 med 2 strøk.

Ytterveggene ble gitt tilstandsgrad (TG) 1 med følgende vurdering:

Det ble ikke observert større avvik/deformasjoner på yttervegger befaringsdag. Ytterkledning virker å være normalt godt vedlikeholdt. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid. Antatt normal levetid for trepanel, 40-60 år.

Antatt normal levetid for trepanel, reparasjon 20-60 år.

For øvrig ble det i tilstandsrapporten gitt TG 3 for byggegrop/innkledde rom i kjeller og TG 2 for vinduer som for det vesentlige var fra byggeår og ytterdører, samt for drenering og utvendig flislagt trapp og flere forhold innvendig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.9.17, og overtatt av kjøper den 2.1.18.

I forbindelse med befaring av et firma for bl.a. utskiftning/flytting av vinduer og dører, ble det oppdaget feil ved leggingen av kledningen og feil ved vindtetting. Kjøper reklamerte den 5.3.18.

Kjøper fremla e-post fra firma F. datert 1.3.18:

Da vi har begynt med omgjøringer av vindusåpninger oppdager vi en del ting som ikke er helt bra:

Det er veldig lite lufting bak kledningen. Kun 11 mm. Som i tillegg er montert horisontalt rett på vindtettingen. (Ikke anbefalt løsning.)

Veldig "rufsete" murkrone. Som gjør det vanskelig eller umulig å få til en god vindtetting.

Det er også en del lappverk på vindtetting og annet bak kledningen.

(...)

Det er i alle fall sikkert at 11 mm sløyfer bak stående kledning ikke er godt nok ihht byggforsk.

Kjøper fremla et pristilbud datert 1.3.18 fra firma F. for utskiftning av kledning mv. på kr 466 465.

Selskapet har fremlagt reklamasjonsrapport datert 10.4.18 fra intern takstmann O. Takstmann O. vurderte det slik at panel som ikke var revet på gavlvegg mot sør fremsto som fagmessig, og påpekte fasadeforandringer i form av bl.a. flytting/endringer i størrelse av dører og vinduer. Det fremgikk videre av rapporten:

Gavlveggen mot sør som ikke var revet ved befaringen fremsto synlige overflater som fagmessig utført. Denne veggen var i tillegg lektet ut med 23x48 mm liggende lekter fremfor 11 mm lekter på de andre veggene. De resterende veggene har hatt forandringer av vindusstørrelser og plassering, samt det er blitt satt inn nye dører og noen er fjernet, og ved et såpass omfattende inngripen i huset fasader er det påregnelig med utbedring av kledningen.

Det er ikke opplyst om fukt eller råteskader grunnet manglende lufting av veggene. Undertegnede har kun sett gavlveggen mot sør som hadde kledningen fra salget, og som fremsto uten synlige mangler og med tilstrekkelig lufting bak (23 mm) som var festet rett på liggende spikkerslag i veggen som var normal byggeskikk ved byggeår (1972).

Kledningen har ikke noen tegn som tilsier at den var gjort ufagmessig eller lufting ikke var tilstrekkelig slik at det var fare for fukt og råteskader.

(...)

Luftingen av kledningen ble ikke endret når den ble skiftet i 2015 av selger. Det antas at den var tilstrekkelig luftet siden det ikke hadde oppstått fukt og råteskader siden byggeår (1972).

Takstmann O. beregnet samlede utbedringskostnader på kr 171 250 inkl. mva.

Selger opplyste i e-poster til selskapet av 8.3.18 og 7.4.18 at han ikke var kjent med feil ved kledningen, at det var en håndverker som skiftet kledningen, men at han ikke kunne finne faktura og kvitteringer for arbeidet. Selskapet gjenga senere ytterligere forklaring fra selger:

(..) selger har gjennom hele reklamasjonsprosessen stått ved at arbeidet er utført av faglært. Selger og hans avdøde kone kom i kontakt med firmaet gjennom anbefalinger fra bekjente. Firmaet som utførte arbeidet, var G. Vedlikeholdsservice med org.nr (...). Dette ble slettet fra Enhetsregisteret 4. januar i år. Selger har i anledning saken forsøkt å hente ut fakturaer, kvitteringer, arbeidsbeskrivelse, pristilbud o.l. fra firmaet, men har ikke lyktes med dette. Han har derfor vært i kontakt med sin bank (DNB) for å hente ut kontoutskrift som kan bekrefte at arbeidet er utført av vedkommende firma. DNB har ennå ikke oversendt kontoutskriften som selger har etterspurt.

Kjøper har anført at forholdene ved kledningen utgjorde en mangel etter både avhl. §§ 3-7 og 3-8 om misligholdt opplysningsplikt, og som en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har i hovedsak vist til at arbeidet måtte være utført av ufaglærte, og at det dermed var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Videre anførte kjøper at kostnadenes størrelse medførte at boligen hadde en vesentlig mangel, og viste til at kledningen var fra 2015 og ble gitt TG 1 ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 372 175.

Selskapet har avvist kravet, og anført at forholdene ikke utgjorde noen mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet viste til at arbeidene var utført av faglærte, og at det ikke var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger ved salget. Selskapet anførte videre at det ikke forelå en vesentlig mangel, og viste bl.a. til at deler av kostnadene som var krevd dekket ikke var nødvendige.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet fant ikke tilstrekkelige holdepunkter for at arbeidet var utført av ufaglærte eller at selger måtte kjenne til dette. Det var dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter en helhetsvurdering kom sekretariatet under noe tvil at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. pekt på at det var noe uklart hvor alvorlige feilene var og stilt spørsmål ved om deler av utbedringskravet måtte tas ut av mangelsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger om ufagmessige arbeidere på kledningen, eller at det på annen måte foreligger en opplysningssvikt om dette, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda – som sekretariatet – funnet vurderingen vanskelig. Med hensyn til det kvantitative elementet i vesentlighetskravet, har sekretariatet i sin vurdering vist til at det er tvilsomt om hele pristilbudet på kr 466 465 fra F. AS kan tas med som et forventningsavvik. Tilbudet omfatter utskiftning av kledning mv. for hele huset, og det må trekkes ut kostnader for gavlveggen mot sør, samt utgifter til tilpasninger rundt vinduer og dører. Som en følge av dette har kjøper i brev av 2.6.20 justert kravet til kr 372 175. Dette utgjør 4,96 % av kjøpesummen, og er i utgangspunktet over den terskel Høyesterett har oppstilt for det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret.

Nemnda finner imidlertid at det også må tas i betraktning at takstmann O. i sin rapport fant at kledningen ikke har *"noen tegn som tilsier at den var gjort ufagmessig eller lufting ikke var tilstrekkelig slik at det var fare for fukt og råteskader"*. Om mangelsforholdet ble det i stedet vist til følgende:

Tettingen mellom murkronen og ble ikke utbedret når kledningen ble skiftet i 2015, men dette kan løses samtidig som kledningen vinduene og kledningen skiftes.

Vindtettingen av veggene rundt veggene gjøres når det legges på ny vindsperre.

Takstmann O. har understreket at han kun har sett gavlveggen mot sør fordi resten var revet ved hans befaring. Takstmann O. har beregnet utbedringskostnadene til kr 171 250 inkl. mva.

Rapporten og pristilbudet fra F. AS lar seg ikke uten videre forene med rapporten fra takstmann O. Nemnda finner at bevisvilen på dette punktet må gå ut over kjøper, og at det ikke uten videre kan legges til grunn en utbedringskostnad på kr 372 175. I lys av takstmann O.s vurdering og estimat antas således kostnaden noe lavere, og mangelen kan heller ikke henføres til ufagmessige arbeider for hele kledningen. Samlet sett har nemnda kommet til at det ikke er sannsynliggjort en så stor utbedringskostnad at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen kan anses oppfylt. Det anses derfor ikke å foreligge noen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103 følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner under tvil at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).