

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-595

24.8.2020

Protector Forsikring ASA

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

Råteskader – uenighet om utbedringskostnader – skadetakst uten befaring av boligen – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Ålesund oppført i 1998 ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill., og overtatt av kjøper den 30.11.18. I tilstandsrapporten var yttervegger og utvendige overflater gitt tilstandsgrad (TG) 1, men det ble opplyst om noe slitasje på vestveggen og at normalt vedlikehold/overflatebehandling måtte forventes. Da kjøper skulle klargjøre vestveggen for maling ble det avdekket råteskader på kledning og vindskier, samt skadede gipsplater, og at vindsperre og klemlekter var feilmontert. Det ble senere også påvist råteskader og feilmontering av vindsperre på sørveggen. Kjøper anførte at de omfattende råteskadene ikke var påregnelige, og fremla et kostnadsestimat og en vurdering fra byggmester som hadde befart boligen. Selskapet har bestridt at boligen hadde en vesentlig mangel, og fremla en takstvurdering som la til grunn at skadene kunne utbedres til en langt lavere kostnad. Selskapets takstmann hadde ikke besiktiget boligen. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på totalt kr 253 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av råteskader i yttervegger og vindskier, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Ålesund kommune oppført i 1998.

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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på overflater/innredninger i forhold til byggeår. (...) Innvendige gulvflater er belagt med furuguld, vinylbelegg, flis, våtromsbelegg og støpt/malt gulv i underetasjen. Vegger er kledd med malte strier/gips, flis og våtromstapet. Himlinger er kledd med panel og malt gips.

(...)

Bindingsverk yttervegger og liggende kledning. Det er ubehandlede betongmurer. I underetasjen er det støpte yttervegger.

I tilstandsrapportens verditakst ble boligens tekniske verdi vurdert til kr 3 402 000 etter et fradrag i teknisk verdi på kr 650 000. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på overflater/innredninger i forhold til byggeår. Våtrom fremstår ikke med dagens krav til fallforhold gulv, men fungerer med dagens standard. Noe oppgradering av våtrom vil uansett være naturlig de kommende år.

Verandadør stue 1. etasje har fuktskade og vil være naturlig å fornye. Bordkledning yttervegg vest med noe slitasje bør overflatebehandles. Utover nevnte forhold ikke observert noe på befaringsdagen som indikerer umiddelbare behov for utbedringer.

(...)

STANDARD

Boligen med byggeår 1998 fremstår med normal bruksslitasje på overflater/innredninger i forhold til alder. Se konstruksjoner og oppsummering tilstand for mer informasjon om standard etc.

(...)

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER – ENEBOLIG

(...)

Yttervegger

Beskrivelse: Bindingsverk yttervegger.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke observert svekkelser i konstruksjonen på befaringsdagen.

Isolering/vindtetting/lufting forutsettes utført etter gjeldende krav på byggetidspunktet. TG 1

Utvendige overflater

Beskrivelse: Liggende bordkledning yttervegger. Ubehandlede betongmurer. Slitt bordkledning vestvegg

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Tilstandsgrad med hensyn til alder på kledning yttervegger. Ikke registrert råteskader på kledningen. Normalt vedlikehold/overflatebehandling må forventes. Noe slitasje på vestvegg. Bordkledning sist malt 2010 i følge eier. Noe merker på vannbord (pga. hakkespett).

Normal levetid for trepanel er ca. 40-60 år. TG 1

(...)

TAKKONSTRUKSJON ENEBOLIG

(...)

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Yttertak konstruert med limtredragere og tresperrer. Undertak med asfaltplater. Luftespalter i kassekledning. Flathimling kryploft er isolert med glava mineralull. Kryploft. Luftespalter mot utrafter.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ikke observert tegn til fukt ved inspeksjon fra kryploftet, og ikke registrert negative verdier av fukt ved stikkmålinger i treverket med Protimeter fuktmåler. Ikke observert svekkelser i tak-konstruksjonen på befaringsdagen. TG 1

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1998. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var eller hadde vært sopp, råteskader eller fukt i boligen. Videre ble selger spurt om det var andre forhold ved eiendommen som var relevant for kjøper. Selger hadde her oppgitt at *"Det er merker etter hakkespett på vannbord mot sørøst. Dette er over 15 år gammelt"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.9.18, og overtatt av kjøper den 30.11.18.

I forbindelse med rengjøring og skraping av vestveggen for å klargjøre for maling, avdekket kjøper den 28.8.19 råteskader på fasaden. Ved nærmere undersøkelser ble det avdekket omfattende råteskader på kledningen og vannskade på underliggende gips.

Sivilingeniør Y. anslo utbedringskostnadene til kr 101 450. Fra sivilingeniørens vurdering siteres:

VI har sett på salgsprospekt med tilstandsrapport av 20.8.2018, egenerklæring og fotos av påvist skade som viste seg da fasade vest skulle males av ny eier. Det viste seg at ytterveggs-kledning og vindskier var med råte,

vindsperre og lufterlekter/klemlekter var feil montert slik at hele veggen måtte utbedres. I tilstandsrapport er det gitt vurdering TG 1.

Veggen er åpnet og delvis utskiftet. Jeg har, basert på fotos fra skadelidte, gjort kalkyle for nødvendig riving og gjenoppbygging av yttervegg vest, vindskier og mønekryss, samt omramming av 3 stk vindu b x h er lik 130 x 100 cm og 1 dør 1200 x 120 cm.

Selskapet avsto kjøpers reklamasjon, og oppga at *"Ifølge teknisk support her på huset vil lokal utbedring av de påviste råteskadene være tilfredsstillende og langt rimeligere. Takstmann har estimert kostnaden knyttet til nødvendig utbedring til omtrent NOK 30 000".*

Kjøper innhentet deretter en ny vurdering fra byggmester A., som befarte boligen, og oppga følgende:

Likeledes gir tilsvaret en bygningsteknisk vurdering som tilsier at tidligere vedlagt kalkyle, ikke kan legges til grunn da utbedringen blir vesentlig rimeligere enn kalkyle tilsier. Dette blir for så vidt en helhetsvurdering av takstmann, men råteskadene ligger bak vegglivet og dermed må vegglivet rives for tilkomst. Gjenbruk av eventuell kledning blir da en vurdering som gjøres opp mot hvor skadet det blir med utbedringen. Kr 30 000 som er antydnet er en meget lav sum, og jeg regner med juristen som har vurdert dette har innhentet kompetanse for denne vurderingen som er lagt til grunn. Min erfaring tilsier at tidligere tilsendt kalkyle er i utgangspunktet laget på et seriøst grunnlag. (Siv ing. Y.)

Ved min befaring åpnet vi 2 steder på sør-veggen i tillegg for sjekk av tilstand. Begge stedene ble igjen råte funnet på kledningsbord og underliggende lekter. I tillegg ble det konstatert at vindtetting overhodet ikke var montert på utsiden av 9 mm GU gips. Jeg har pr d dato ikke fått svar fra Ålesund kommune om det var et krav ved byggingen av boligen i 1998, men tar det med her som en mulig utfordring om svar skulle foreligge at det var et krav den gang, som en mulig ny utfordring i saken.

Tidligere kalkyle ligger til grunn en utbedringskostnad på kr 101 450 inkl. mva. men da uten å ha medtatt boss/deponi/avfall som fort kan tilsi et tillegg på kr 10 000. Dette var vest-siden av bygningen. Når en så legger til grunn sør-siden av bygget hvor nye funn ble gjort og en foreløpig enkel kalkyle legges til grunn på ca 57 m2 pluss 6 vindu med 4 utvendig hjørner, vil dette kunne medføre en kostand på ca. kr 121 000 eks. mva., inkl. ca. kr 152 000. Totalt for disse utbedringen er da kostnadene kommet opp i ca. kr 253 000.

Selskapet har lagt frem en vurdering fra intern takstmann H., som etter en gjennomgang av sakens dokumenter bl.a. uttalte:

Årsak til råteskadene skyldes etter min oppfatning påkjenning av vann/slagregn på fasaden.

Fasaden er veldig værutsatt, for vind og slagregn, og ligger i ett av de mest værharde områder i landet.

I kombinasjon med lite robuste detaljer rundt vinduer og dører, trenger vann inn gjennom ytterkledning, og påfører kledning, vinduer, lekter og bakenforliggende GU skader.

(...)

Omfang av utbedring

Vanskelig å vurdere nødvendig omfang av utbedring ut i fra mottatte bilder.

Dersom det kun er missfarging i lekter og gips, kan disse beholdes. Dersom de er mugg/råte skadet, må de byttes.

Detaljløsninger rundt vinduer bør oppgraderes til en mer robust løsning med beslag.

Kan se ut til at deler av arbeidene som er med i kalkyle fra (siv.ing. Y.) er vedlikeholdskostnader.

(...)

Er av den oppfatning at dette dreier seg om nødvendig vedlikehold av ytterkledning vinduer, vindskier, belistning osv. på en fasade som er ekstremt værutsatt, lite robuste detaljer og mangelfullt vedlikeholdt.

Om fasaden skal utbedres/oppgraderes i sin helhet, virker prisene fra (siv.ing. Y.) sin kalkyle fornuftige.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhendingsloven, og har pekt på at det ut ifra salgsdokumentene kunne forventes normalt vedlikehold og

overflatebehandling, men ikke omfattende råteskader. Kjøper har videre vist til at selskapets vurdering av lokale utbedringstiltak ikke var tilstrekkelige og var foretatt uten befaring av boligen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på kr 253 000.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak anført at det ikke foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selskapet har særlig vist til at det kan gjøres lokale utbedringer, og at det dermed ikke foreligger et betydelig avvik mellom eiendommens faktiske og forventbare stand.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold.

Sekretariatet viste til at selskapets takstmann ikke hadde befart boligen, og sekretariatet kom da til at rapportene fremlagt av kjøper måtte legges til grunn for mangelsvurderingen, jf. FinKN-2020-194, FinKN-2019-977 og FinKN-2018-440. Slik saken var dokumentert, kom sekretariatet til at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at råteskadene utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum. I begrunnelsen fremgår følgende:

Partene er uenige om utbedringsmetode og utbedringskostnader. Dersom selskapets vurdering legges til grunn, vil det kvantitative avviket være for lite til at vesentlighetsvilkåret er oppfylt, se til sml. FinKN-2019-775 og FinKN-2016-418.

Spørsmålet blir således hvilken utbedringsmetode og hvilke kostnader som skal legges til grunn ved vesentlighetsvurderingen.

Som selskapet har fremholdt, er det fast nemndspraksis at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN-2012-297, FinKN-2016-076 og FinKN-2017-637 og for øvrig LG-2010-157037. Som nevnt i FinKN-2016-293 har verken sekretariatet eller nemnda kompetanse til å vurdere om en metode gir et akseptabelt resultat, og kjøper bærer bevisbyrden for at selskapets utbedringsmetode ikke er forsvarlig.

Kjøper har imidlertid påpekt at selskapets vurdering er foretatt uten befaring av boligen. Vi vil vise til at nemnda har lagt seg på en streng linje der selskapets takstmann ikke har gjennomført befaring - såkalt "skrivebordstakst", se bl.a. FinKN-2018-439, FinKN-2018-522 og senest FinKN-2020-194. Fra sistnevnte nemndsavgjørelse hitsettes:

" I utgangspunktet skal rimeligste nødvendige kostnader legges til grunn, men da selskapets takstmann ikke har befart boligen kan ikke denne vurderingen hensyntas. "

Selskapets takstmann har ikke utarbeidet en rapport i denne saken, men foretatt en vurdering basert på sakens dokumenter. Sekretariatet mener at vurderingsgrunnlaget til selskapets takstmann må ha vært mangelfullt sammenlignet med vurderingsgrunnlagene til ingeniøren og byggmesteren. Da selskapets takstmann uttalte seg til skadebehandler, kan han ikke ha vært kjent med råteskadene og den manglende/feilmonterte vindspærren byggmesteren avdekket på sørveggen. Videre må det tillegges betydning at uenigheten ser ut til å knytte seg til faktisk omfang og utbedringsmetode. Følgelig vil en befaring av eiendommen være bedre egnet til å belyse forholdene. Kjøper har på sin side lagt frem to uavhengige fagkyndigvurderinger som begge slår fast at lokale utbedringer er utilstrekkelige.

Vurderingene til sivilingeniøren og byggmesteren angir ikke tydelig hva årsaken til råteskadene er, men slik saken er belyst finner vi det nærliggende at manglende eller feilmontert vindspærre (sørveggen) og feilmontert vindspærre og klemlekter (vestveggen) har medført luftlekkasjer og kondensproblematikk som igjen har forårsaket råte. Med henvisning til byggmesterens vurdering er vi heller ikke kjent med om materialer kan gjenbrukes, evt. hvor stor del av materialene som kan gjenbrukes.

Sekretariatet må imidlertid ta stilling til saken slik den er dokumentert. Når selskapets takstmann ikke har befart boligen og heller ikke kan ha hatt kjennskap til det fulle skadeomfanget ved sin vurdering, finner vi

ikke grunn til å hensynta denne i mangelsvurderingen. Se til sml. FinKN-2020-194, FinKN-2019-977 og FinKN-2018-440.

På bakgrunn av ovennevnte har sekretariatet funnet at kjøpers utbedringsmetode må legges til grunn. Slik saken er opplyst, legger dermed sekretariatet til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Boligen ble oppført i 1998 og hadde ifølge takstmannen normal bruksslitasje. Det var gjort et fradrag i teknisk verdi på kr 650 000, hvilket innebar at kjøper måtte påregne tilsvarende kostnader dersom boligens deler skulle tilbakeføres til opprinnelig stand. Boligen var imidlertid omlag 20 år gammel på kjøpstidspunktet, og sekretariatet kan ikke se at fradraget er unormalt for en 20 år gammel bolig.

Hva gjelder boligens veggkonstruksjoner og utvendige fasader, var det opplyst om noe slitasje på bordkledningen på ytterveggen mot vest, og at denne burde overflatebehandles. Veggene og bordkledningen hadde blitt gitt TG 1, og det ble særskilt opplyst at takstmannen ikke hadde sett tegn til råte på befaringsdagen. Kledningens forventede levetid var opplyst å være 40-60 år, og isolering, vindtetting og lufting ble forutsatt gjort etter gjeldende krav på byggetidspunktet.

Kjøper måtte derfor påregne alminnelig vedlikehold av kledningen. Det var imidlertid ikke gitt konkrete opplysninger som skulle tilsi at det var grunnleggende feil ved veggkonstruksjonens oppbygging. Det vises i den forbindelse til tilstandsrapporten, der takstmannen skrev at:

" Isolering/vindtetting/lufting forutsettes utført etter gjeldende krav på byggetidspunktet. "

Kjøper hadde ingen grunn til å mistenke grunnleggende feil ved veggkonstruksjonen eller råteskader, og når det også er sannsynliggjort utbedringskostnader som med god margin overskrider det alminnelige vedlikeholdet kjøper kunne regne med, foreligger det etter vårt syn et utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand.

I etterkant av sekretariatets vurdering har selskapet lagt frem ny vurdering av saken fra selskapets interne takstmann H. Etter hans vurdering skyldes råteskaden vær og vind, ikke noen konstruksjonsfeil. Videre antas lokale utbedringer å være tilstrekkelig, og det er ikke påkrevd med fullstendig utskiftning av kledningen. Kjøper har ikke inngitt merknader til selskapets seneste brev og rapport.

Nemnda har funnet vurderingen av om vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum vanskelig.

Når det gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, utgjør byggmester A. sitt kostnadsanslag av 29.11.19 på kr 253 000 ca. 5,5 % av kjøpesummen. Beløpet baserer seg på riving og gjenoppbygging av sør- og vestvegg, og tar igjen utgangspunkt i sivilingeniør Y. sin kalkyle fra 9.10.19. For nemnda blir det spørsmål om det er fremlagt dokumentasjon fra selskapets side som tilsier at denne kostnadsvurderingen er feil. Nemnda oppfatter at takstmann H. er relativt tydelig på at lokale utbedringer vil være tilstrekkelig, men han erkjenner samtidig i sin uttalelse at det er *"Vanskelig å vurdere nødvendig omfang av utbedring ut i fra mottatte bilder"*. Takstmann H. viser videre til at *"Om fasaden skal utbedres/oppgraderes i sin helhet, virker prisene fra sivilingeniør Y.s kalkyle fornuftige."*

Etter en konkret vurdering finner nemnda å kunne legge mest vekt på byggmester A.s vurdering. Selv om takstmann H.s uttalelser er grundige, har han – i motsetning til byggmester A. – kun sett bilder i saken. Han erkjenner også at det er vanskelig å vurdere kostnadene kun ut i fra disse bildene. Byggmester A. har befart boligen, kontrollert ytterligere en vegg i tillegg til den som sivilingeniør Y. vurderte ut i fra kjøpers bilder, og deretter vurdert det slik at kledningene på sør- og vestvegg må skiftes ut. Det er i rettspraksis lagt til grunn at det normalt kreves at utbedringskostnadene utgjør minst 5-6 % av kjøpesummen, og selv om man her befinner seg i grenseland, finner nemnda at det kvantitative elementet i vesentlighetskravet er oppfylt.

Med hensyn til det kvalitative elementet, skal det i tråd med Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og

vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Nemnda er enig med selskapet i at det ble gitt enkelte relevante risikopplysninger til kjøper: Det ble opplyst om noe slitasje på vestveggen, samt en fuktskadet verandadør. Samtidig ble veggkonstruksjon og utvendige fasader gitt tilstandsgrad 1 i boligens tilstandsrapport. Kledningens forventede levetid var opplyst å være 40-60 år, og isolering, vindtetting og lufting ble forutsatt gjort etter gjeldende krav på byggetidspunktet. Det ble eksplisitt angitt "*Ikke registrert råteskader på kledningen*" i tilstandsrapporten. Når det så viser seg å foreligge nettopp slike råteskader, mener nemnda dette i stor grad må vurderes som noe kjøper ikke kunne forvente.

Nemnda finner for sin del ikke avgjørende om årsaken til råteskadene er vær og vind eller en konstruksjonsfeil. Det sentrale er at forholdet – råteskader – konkret ble omtalt og vurdert i tilstandsrapporten på en måte som innebar at kjøper ikke kunne forvente de råteskadene som her er avdekket. Det vises særlig til at tilstandsrapporten er basert på en forutsetning om at det foretas tilfeldig valgte stikktakninger der det er treverk. Nemnda mener videre at dersom denne boligen ligger spesielt værutsatt til mht. kledning/veggkonstruksjon, ville det vært naturlig å anmerke dette i tilstandsrapporten – enten generelt eller spesifikt for de deler av konstruksjonens elementer som da er i risikosonen. Under enhver omstendighet mener nemnda vær og vind ikke kan sies å redusere levetiden så mye at det angitte normalintervallet 40-60 år ble halvert. Nemnda mener videre at råteskader heller ikke naturlig kan sies å være dekket av slik "slitasje" som det ble opplyst å være noe av på vestveggen.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at også det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen må anses oppfylt. Under noe tvil finner nemnda således at råteskadene representerer et åpenbart misforhold mellom boligens tilstand og det kjøper kunne regne med å få, og det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12, finner nemnda å kunne slutte seg til sekretariatets utmåling og begrunnelse for denne. Beløpet settes således til kr 150 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).