

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-697

30.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feilkonstruksjon og råteskader ved yttervegg – reklamasjonsfristens utgangspunkt – avhl. § 4-19 første ledd.

En rekkehusleilighet i Trondheim oppført i 2004 ble solgt "som den er" for kr 2,48 mill. med en andel av fellesgjeld på kr 728 791. Boligen ble overtatt av kjøper 1.9.15. I forbindelse med at borettslaget planla maling av fasader sommeren 2018 ble firma T. rekvirert for å *"vurdere årsaken til malingsavflassing og panel som råtner"*. T. gjennomførte befaringer 7.6.18 og 14.6.18, og kjøper var til stede som styrerepresentant. T. utarbeidet en rapport datert 21.6.18 hvor det bl.a. fremgikk at årsaken til skadene mest trolig var uheldige beslagsløsninger, uheldige luftespalter og rettkappede skjøter. Rapporten viste også til en tidligere rapport fra 2008, hvor samme skader og årsaksforhold var vurdert. I oktober 2018 ble kjøper gjort oppmerksom på at de totale utbedringskostnadene trolig ble på om lag kr 3,5 mill. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet den 18.10.18. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet anførte at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noe misforhold mellom den påregnelige og faktiske standen eiendommen befant seg i ved salget. Nemnda kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers andel av utbedringskostnadene kr 216 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feilkonstruksjon og råteskader ved yttervegg, herunder spørsmålet om kjøper har reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Boligen er en rekkehusleilighet i Trondheim oppført i 2004.

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

- Flott familiebolig over to plan med 3 soverom, samt kontor.

(...)

En funksjonspirert boligtype med rettelinjer.

Eiendommen har en hjørnetomt med alle de fordeler det bærer med seg.

(...)

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, etasjeskille er et trebjelkelag. Utvendig kledd med panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp, vindu med 2-lags isolerglass.

Vedlagt salgsprospektet fulgte tilstandsrapport for våtrom.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 2010. På spørsmålet *"Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?"*, hadde selger svart *"Nei"*.

På spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?", hadde selger svart "Nei". På spørsmålet "Kjenner du til om er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år?", hadde selger svart "Nei".

På spørsmålet "Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie/økte fellesutgifter?", hadde selger svart "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,48 mill. med en andel av fellesgjeld på kr 728 791 ved kjøpekontrakt datert 6.7.15 og 9.7.15. Boligen ble overtatt av kjøper 1.9.15.

I forbindelse med at borettslaget planla maling av fasader sommeren 2018, ble firma T. rekvirert for å "vurdere årsaken til malingsavflassing og panel som råtnet". T. gjennomførte innledende befarings 7.6.18. For å få bedre oversikt over oppbyggingen av konstruksjonene ble det den 14.6.18 demontert panel bl.a. over/under vinduer på to leiligheter. T. utarbeidet etter dette en rapport på 11 sider datert 21.6.18. Av rapporten fremgikk det at kjøper var til stede som styrerepresentant ved besiktigelsen. Innledningsvis i rapporten ble følgende bemerket:

Det ble i 2008 utført en rapport av Sintef som benyttes som bakgrunnsmateriale.

T. konkluderte med følgende:

Ut fra det som vi har registrert/avdekket er det sammenfallende oppfatning mht. uheldige beslagsløsninger som kommentert av NBI i 2008. I tillegg vil vi bemerke uheldig løsning på utvendig hjørner med liggende kledning. Undertegnede oppfatning av at maling som flasser forårsakes i hovedsak av fuktinntrenging og mangelfull utlufting av panelet.

Videre hitsettes følgende fra punkt 4 i rapporten, "Forslag til utbedring":

AB 40-56

Gesimsbeslag utskiftes på hovedtaket. Hvis mulig bør gesimsbeslaget utformes på en slik måte at man unngår utskifting av dette på nytt, hvis kledning en gang i fremtiden skal erstattes med tømmermannskledning.

Enkelte bord med råte utskiftes med bord uten skjøter. (fullange bord)

Rekkverk på balkonger ut mot gaten – lufting på både utside og innside opprettes ved å flytte rekkverket innover på balkongen. Panelet på ut-/og innside må utskiftes.

Løs maling skrapes, primes og påføres to strøk med egnet overfalte behandling.

Tilbygg med liggende kledning – enkelte bord utskiftes og det bør monteres hjørnebord for å dekke endene på kledningen. Samtidig må beslaget over rekkverket utskiftes for å unngå kondens fra beslaget og inndrev av nedbør.

AB 58-64

Som nevnt i vurderingen anbefales stående panel ut mot hagesiden utskiftet og at det pålegges tømmermannskledning for å bedre lufting av veggen. Når det utføres må også gesimsbeslaget utskiftes.

Ovenstående arbeid utføres samtidig med at nye beslag monteres på vinduene. (i første omgang på hagesiden)

Ved montering av nytt panel bør det være ferdig grunnet og pålagt et strøk overflatebehandling. Strøk 2 påføres etter at panelet er montert.

Tilbygg med liggende kledning – enkelte bord utskiftes og det bør monteres hjørnebord for å dekke endene på kledningen. Samtidig må beslaget over rekkverket utskiftes for å unngå kondens fra beslaget og inndrev av nedbør.

I rapporten fra T. ble det henvist til en tidligere rapport fra SINTEF utarbeidet i 2008. Følgende hitsettes fra denne:

Malingssskadene ved V. Borettslag må sies å være forholdsvis omfattende. Skadene kan, etter SINTEF Byggforsks oppfatning, skyldes flere og sammensatte årsaker. Nedenfor har vi belyst flere mer eller mindre sannsynlige skadeårsaker:

Overflatebehandling påført fuktig underlag

(...)

Tykkelse på malingsfilm

(...)

Fuktinntrenging via uheldig utformede beslag

(...)

Lufting av utvendig kledning

(...)

Oppsummering

Dårlig uttørkingsmuligheter for trevirket, beslagsløsninger som muliggjør inntrenging av fuktighet til panelet (foto 6 – 8), samt en mulig forholdsvis dampnett og for tynn overflatebehandling er etter vår oppfatning de mest sannsynlige skadeårsakene. En for dampnett overflatebehandling kan bidra til å stenge fuktigheten inne i treet og når den fordampes vil malingsfilmen sprenge. Det skal imidlertid nevnes at det ikke har lyktes SINTEF Byggforsk å fremskaffe verdier for verdier for vanddampmostanden til overflatebehandlingen.

Ved en tidligere befarings i samme borettslag ble det påpekt manglende dampspærre i yttervegg. Om dette er tilfelle for flere av husene vites ikke, men manglende eller defekt dampspærre bidrar til en større transport av fuktighet ut gjennom en konstruksjon. Dersom uttørkingsforholdene i de ytre deler av konstruksjonen ikke er tilstrekkelige vil dette medføre høyere fuktnivå i de ytre deler av vegg.

(...)

9. Konklusjon

SINTEF Byggforsk har på oppdrag fra V. Borettslag vurdert skader på utvendig overflatebehandling. De mest sannsynlige årsakene til de oppståtte skadene er etter vår oppfatning en kombinasjon av flere forhold:

- Generelt uheldige beslagsløsninger som tillater van- og fuktinntrenging i trevirket.
- Bruk av en mulig forholdsvis dampnett overflatebehandling som hindrer det fuktige trevirket i å tørke ut.
- En stedvis tilsynelatende tynn malingsfilm.

I tillegg hersker det tvil om hvorvidt parapetbeslagene gir tilstrekkelig lufting av kledningen i toppen. Det er også ved en tidligere befarings avdekket manglende dampspærre i yttervegg. Dette er forhold som også kan føre til oppsprekking og avflassing av overflatebehandlingen.

SINEF Byggforsk har vurdert mulighetene for å gjennomføre flere undersøkelser i forbindelse med de malingssskadede kledningene, slike som for eksempel bestemmelse av dampmotstand på malt kledning, måling av trefuktighet i kledning, måling av relativ fuktighet i luftespalten over tid, samt bestemmelse av vedheft til malingsfilmen. Vi er imidlertid av den oppfatning at slike undersøkelser ikke nødvendigvis ville ha økt sannsynligheten for en tydeligere konklusjon i denne saken. Vi har allerede påpekt flere uheldige forhold som peker i same retning og som til sammen er med på å øke risikoen for fukt- og påfølgende malingskader.

I oktober 2018 skal kjøper ha blitt gjort oppmerksom på at kostnadene trolig ble på om lag kr 3,5 mill. totalt. Kjøper har fremlagt kostnadsoverslag fra T. datert 4.10.18 for utbedring "ut fra tidligere rapport og løsningsforslag" på totalt kr 3 616 250.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 18.10.18 over følgende forhold:

- beslag montert feil
- bordkledning er overflatebehandlet feil
- Mangelfullt musebånd

Den 6.3.19 ble det fremsatt krav om prisavslag på kr 278 173.

Ifølge kjøper måtte budsjettrammen økes underveis i utbedringsarbeidene til kr 4 000 000. Kravet ble som følge av dette økt til kr 307 692, og oppdatert krav ble fremsatt i e-post av 14.8.19.

De totale kostnadene ble senere nedjustert til kr 3 515 000.

Selskapet rekvirerte egen takstmann for vurdering av forholdene. Selskapet har fremlagt befaringsrapport fra K., datert 2.10.19, hvor det er konkludert med følgende:

Det er som det står i rapporten til T., sammenfallende oppfatning av skadeårsak mellom Sintef og T. Undertegnede kan bekrefte at rapporten til T. gir et riktig bilde av tilstanden på ytterkledningen samt årsaker til tilstand.

Skadeårsakene det legges vekt på, er uheldige beslagsløsninger som medfører fuktinntregning og mangelfull utlufting. Oppsprekninger i skjøter, skjøter som er rettkappet og ikke på skrå, medfører også økt risiko for fuktinntregning og råteskader i kledningen og er sannsynligvis en medvirkende årsak til de påviste råteskadene.

Dersom anbefalingene til Sintef hadde blitt fulgt i tiden etter rapporten, så ville alt ligget til rette for å sikre en god og varig byggeteknisk løsning, bygd etter normal og god byggeskikk.

Ifølge selgers egenerklæring, så kjøpte selger boligen i 2010 og solgte i 2015. Først i 2018 – ett år etter at kjøper overtok boligen, blir T. engasjert til å vurdere på nytt årsak til malingsavskalling samt panel som råtner.

T. kommer frem til de samme årsakene som Sintef har beskrevet i sin rapport.

Ved at det i perioden 2008 – 2018 ikke er foretatt vedlikehold og utbedringer av beslag etc. slik anbefalt i rapporten til Sintef, er det ikke annet å forvente at det er malingsavskalling og har oppstått råtesoppangrep i kledningen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum som en følge av feilkonstruksjoner som har medført råteskader i ytterpanel. Totale kostnader for utbedring var kr 2 808 000. Kjøpers andel av kostnadene var på kr 216 000 og utgjorde 8,71 % av kjøpesummen.

Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent. Kjøper har anført at reklamasjonsfristen først begynte å løpe på det tidspunktet kjøper hadde kunnskap om kostnadene, og dermed omfanget knyttet til utbedring av forholdet, jf. LB-2011-201999 og LB-2012-32998. Kjøper ble først oppmerksom på omfanget av skadene da T. oversendte prisestimatet for utbedringene den 4.10.18, og reklamasjonen ble sendt 18.10.18. Reklamasjonsfristen var dermed overholdt, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 216 000.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det er reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Selskapet har vist til at kjøper ble valgt inn i styret i borettslaget våren 2018. På bakgrunn av skaderapporten fra SINTEF fra 2008 inngikk styret i borettslaget avtale med T. om befaring i 2018. Befaringsrapporten fra T. var datert 21.6.18, og det fremgikk av rapporten at kjøper var tilstede ved befaringen. Det måtte dermed legges til grunn at kjøper var kjent med SINTEF-rapporten og bakgrunnen for å rekvirere T. allerede før rapporten forelå. Kjøper måtte på denne bakgrunn ha vært kjent med forholdene det var reklamert over på et langt tidligere tidspunkt enn 2-3 måneder før reklamasjonen ble fremsatt. Selskapet har videre bestridt at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper ikke hadde reklamert innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om kjøpers krav om prisavslag må anses avskåret fordi reklamasjonen ikke ble fremsatt innen rimelig tid etter avhl. § 4-19 første ledd.

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjon ikke kan anses rettidig, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Etter en konkret vurdering er sekretariatet av den oppfatning at det i rapporten fra T. ble gitt tilstrekkelig informasjon om skader, omfang, årsak og utbedringsbehov til at det må ha fremstått som en realistisk mulighet at selger kunne være ansvarlig for forholdet, og det kan da ikke være avgjørende at det ikke forelå et kostnadsoverslag på dette tidspunktet. Reklamasjonsfristen startet dermed å løpe senest på det tidspunktet kjøper ble kjent med rapporten. Vi bemerker at det ikke er belyst når styret eller kjøper mottok rapporten. Det er imidlertid nærliggende å anta at dette skjedde samme dag som rapporten forelå, 21.6.18, eller få dager etter dette.

Det følger av Rt. 2010 s. 103 at det er få grunner til at reklamasjonsfristen skal være mye lenger enn to måneder ved boligkjøp, og at tre måneder er i ytterkanten av hvor lenge en kjøper normalt kan vente med å reklamere over feil som er blitt oppdaget. Se tilsvarende i FinKN 2017-151 og FinKN 2017-437. Kjøper fremsatte reklamasjonen 18.10.18, nærmere fire måneder etter at rapporten forelå. Etter sekretariatets vurdering er det dermed ikke reklamert "innen rimeleg tid", jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat.

Nemnda legger særlig vekt på at kjøper, som styremedlem i borettslaget, både var kjent med bakgrunnen for at rapporten fra T. ble bestilt – firmaet *skulle "vurdere årsaken til malingsavflassing og panel som råtner"* – og funnene i selve rapporten fra 21.6.18. Selv om kostnadene for utbedring ikke fremgikk av rapporten, belyser skadene og utbedringsforslaget omfanget av forholdet. Etter nemndas syn må det ha fremstått sannsynlig at kostnadene ville bli betydelige. Kostnadsoverslaget datert 4.10.18 var en ren oppstilling uten ytterligere informasjon om skadeforholdet. Nemnda mener at det allerede da rapporten forelå den 21.6.18 må ha fremstått som en realistisk mulighet for at selger kunne være ansvarlig for forholdet. Selv om kjøper innrømmes noe tid til å områ seg etter rapportdatoen, må reklamasjonstidspunktet – 18.10.18 – anses å ligge utenfor fristen i avhl. § 4-19 første ledd. Nemnda viser til sekretariatets vurdering gjengitt over, samt til at loven ikke krever mer enn en såkalt nøytral reklamasjon – dvs. melding til selger om at det gjøres gjeldende avtalebrudd og hva slags avtalebrudd det dreier seg om.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).