

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-911

18.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved kledning / villmarkspanel – ufaglært arbeid? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Sør-Varanger kommune oppført i 1954 ble solgt "som den er" for kr 3,05 mill., og overtatt av kjøper den 1.2.19. Ved salget ble det opplyst om at utvendige veggfasader var bekledd med stående villmarkspanel. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at flere av panelbordene var løse, og det ble påvist flere avvik fra normal byggeskikk. Partene innhentet flere fagkyndigvurderinger, og takstmennene var bl.a. uenige om det var nødvendig å skifte kledningen. Kjøper anførte at selger hadde gitt mangelfulle opplysninger, og viste til at selgers tidligere ektefelle hadde forklart at selger skiftet kledning selv i 1997. Kjøper mente uansett at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at selger ikke hadde gitt mangelfulle opplysninger, og at det heller ikke forelå et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 279 625, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved kledning (villmarkspanel), jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig på Sør-Varanger kommune oppført i 1954.

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

(Adresse) er en pen og velholdt enebolig (...). Boligen er fra 1954 og bærer preg av jevnlig vedlikehold og fremstår i dag med normal standard. Av nylige oppgraderinger er det foretatt påbygging i 2010 og 2012, samt lagt ny takpapp og ny drenering i 2012 (..)

BYGGEMÅTE

Utvendige veggfasader er bekledd med stående villmarkspanel

I verditaksten fremkom bl.a. følgende konklusjon:

Beskrivne eiendommen omhandler enebolig, oppført i 1954 og påbygd i 2007/2012 (...). Arealer er fordelt på et plan pluss kjeller. Boligen fremstår som i norm alt god stand sett i forhold til opprinnelse og vedlikehold.

Om utvendig konstruksjon var det opplyst:

(...) Utvendige veggfasader er bekledd med stående villmarkspanel.

Selger opplyste i egenerklæringsskjema å ha bebodd boligen i 22 år. Det ble ikke gitt opplysninger av betydning for saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.11.18, og overtatt av kjøper 1.2.19.

Etter overtakelsen og etter snøen hadde smeltet, oppdaget kjøper at flere av panelbordene var løse.

Ifølge skaderapport fra takstmann H. forelå flere avvik fra normal byggeskikk. I takstrapporten fremgikk følgende:

Stående villmarkspanel bør ha 15-25mm omlegg mellom over-og underligger, iflg. NBI byggdetaljer A542.101. Det er registrert 9 stk. overligger, som ikke har omlegg, dvs. at det ikke dekker underligger. Akseptert oppsetting av villmarkspanel, bør underliggere legges med margsiden ut, da overligger må legges med margsiden inn, slik det er produsert fra sagbruket. Se NBI byggdetaljer side 3, fig.321. Dette er ikke gjort i denne saken.

Kvalitet: Kvalitetskrav til utvendig kledning finner vi blant annet i Teknisk spesifisering SN/TS 3186 som er basert på europeiske standarder og utgitt av Standard Norge. Her må ca. 10 stk bord skiftes da det er mye kvæ som har tyttet ut, og dekker fargen på panelet.

Spikring: Trepanelet er i stadig bevegelse og må spikres slik at det kan bevege seg mest mulig fritt.

Underliggere er det anbefalt å bruke 28/75mm spiker, og på overligger 34/100, se NBI byggdetaljer A542.101 side 4 fig.33a. Her har den forrige eieren brukt 50mm spiker på overligger, slik disse spikrene ikke når til spikerslaget.

Alt av utvendig kledning bør rives og spikres med 28/75 på underliggere og 34/100 spiker på overligger. Dersom man velger å bruke samme panel, kan det vurderes gjenbruk, ved å trekke ut spiker, og spikres med større spiker i samme spikerhullene. Hvis det ikke lar seg gjøre må dette erstattes med nytt panel.

Takstmann H. vurderte utbedringskostnadene for ny kledning til kr 206 125 inkl. mva.

Selskapet innhentet på sin side en skaderapport fra takstmann Ø.:

Kommentarer:

Overlapp:

Det er riktig at det anbefales overlapp på minst 2,5 cm. Dette er imidlertid ikke alltid så lett å oppnå over alt da ukantede bord varierer på bredden på ett og samme bod. Her må håndverker bruke skjønn og noen ganger vurdere kompromiss mellom anbefaling og praktisk løsning. Det er ikke påvist skader på kledningen eller bakenforliggende vegger på grunn av dette. Det er påvist 9 overligger som ikke har overlapp. Disse kan eventuelt skiftes ut med bredere bord. Vanligvis har liten overlapp ingen skadelig konsekvens. Denne typen kledning er så luftig og åpen at vann raskt tørkes ut uten at det oppstår skader (...)

Spikring:

H. sin beskrivelse av hvordan denne kledningen ideelt sett skal festes er riktig. Praxis er dog veldig ofte ikke slik. I dette tilfellet ser det imidlertid ut til at det stedvis er benyttet for korte spiker til feste av overliggerne. Der dette er tilfelle kan spikrene erstattes av egnede kledningsskruer. Enten i samme hull eller ved siden av spikerne. Generelt kan man "gå over" kledningen og skru kledningen. I dag er det mer vanlig å benytte skruer. Skruer har noe bedre hold.

Margsiden ut eller inn:

I en ideell verden vil anbefalingen være det beste. I den praktiske og reelle verden er det annerledes. Når man bestiller kledning får man ofte levert mer ev det ene slaget slik at man ikke over alt kan følge anbefalingen. Undertegnede kan ikke se at dette har hatt noen negativ funksjon eller konsekvens (...)

Konklusjon:

Undertegnede mener bestemt at de påviste forholdene ikke kvalifiserer til utskifting av all kledningen på boligen. Kledningen er boligens regnfrakk. Slik den fremstår har den ivaretar sin funksjon og kan fortsatt gjøre det i mange år fremover. Undertegnede kan ikke se det er opplyst noe om når kledningen ble montert. Etter de årene den har stått er ikke skader påvist som skyldes manglende funksjon.

Utbedring:

På bakgrunn av kommentarene ovenfor kan følgene forbedringer gjøres. Utskifting av bord er stengt tatt ikke nødvendig, men montering av 9 bord bredere der overlappen er liten kan gjøres. Videre kan man gå "over kledningen" og skru der det er behov. Dette kan fint gjøres innenfor en ramme av kr 15 000 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter pristilbud på utbedring av kledning fra M. AS:

Etter vår vurdering burde det gjennomføres nødvendig utbedring av den utvendige kledningen. Det vi har observert under befaring onsdag den 22.04.20 er kledning som ikke har nok tilfredsstillende innfestning i montasje lekt. Noe som har medført til at ytterkledningen trekker seg av innfestnings lekt på grunn av manglende spikerlengde for optimal innfestning. Boligen har ytterkledning av typen villmarks panel, som har samme monterings prinsipp som stående tømmermanns kledning. Ved mye solskinn på vegg vil ytterkledningen kunne trekke/kuve seg, noe som er meget uheldig dersom man har brukt for kort innfestning (...)

Observasjon på mangler i oppbyggingsmetode på yttertekking

- For kort spiker lengde (50mm på overligger)
- For lite underdekking på underligger
- Luftlekt (30x48)
- Klemlekt Svill
- Musebånd

Disse manglene kan medføre større skader på sikt, ved manglende lufting vil sopp og råte kunne oppstå på ytterkledning samt lekt, manglende musebånd vil gi fri tilgang bak kledningen for skadedyr. Vedlagt er fotodokumentasjon på påbegynt lufteproblem, manglende musebånd og enkel horisontal lekting rett på vindspærre.

M. AS presenterte to alternativer for utbedring. Det første alternativet var å rive kledning, sette inn nye spiker, samt gjenbruke kledningen. Ved en slik utbedring mente M. at sopp/råte fremdeles kunne spre seg. Over tid ville derfor dette bli det dyreste alternativet. Alternativ to var ny kledning som over tid ville være det mest økonomiske alternativet ved at ytterkledningens levetid ble forlenget. M. vurderte de totale utbedringskostnadene for ny kledning til kr 225 000 inkl. mva.

Kjøper fremla en Messenger-melding fra selgers tidligere ektefelle:

Hei :) mene det ble lagt villmarkspanel på huset i 1997. Det var vi selv som gjorde jobben.

Kjøper fremla også flyfoto som viste bilder av boligen før og etter tilbygget.

Selger forklarte at panelet ble lagt av fagfolk via et firma, K.E.H., som nå drev M.R. AS i Kirkenes. Selger hadde ikke papirer på dette, men det var det samme firmaet som bygget tilbygget og utvidelse da det ble utført.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kledningen var ikke utført i tråd med alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet, og kostnadene til utskifting var upåregnelige, særlig for de nyere delene av boligen. Vurderingen fra selskapets takstmann kunne ikke vektlegges. Kjøper anførte videre at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om egeninnsats ved kledningen, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 279 625 inkl. takstutgifter, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det var tale om en eldre bolig, og det var ikke dokumentert at det var nødvendig å bytte hele kledningen. Selger hadde ikke utført egeninnsats, og heller ikke misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet konkluderte med at boligen ikke var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Sekretariatet viste bl.a. til boligens alder, og at det var noe uklart om det var nødvendig å skifte kledningen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet feil ved villmarkspanel på en bolig oppført i 1954 med tilbygg fra 2007 og 2012.

Selger har bestridt at han hadde kjennskap til at det var feil ved kledningen, herunder at enkelte bord var løse. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, slik at nemndas vurdering må baseres på sakens dokumenter. Nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for å kunne legge til grunn at selger kjente eller måtte kjenne til feil ved kledningen på boligen. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om at selger skiftet kledning på boligen i 1997 og at dette arbeidet ble gjort ved egeninnsats. Det er i denne forbindelse vist til uttalelser fra selgers tidligere ektefelle, som er fremsatt etter overtakelsen av boligen. Selger har bestridt at kledningen på boligen er satt opp ved egeninnsats, og har vist til at arbeidet er utført av et navngitt firma. Selger kan ikke fremvise dokumentasjon på arbeidene, uten at dette, slik nemnda ser det, kan tillegges avgjørende betydning i saken. Som fremholdt over, må nemnda vurdere saken på bakgrunn av sakens dokumenter, og nemndas saksbehandling er lite egnet til å foreta troverdighetsvurderinger av de ulike utsagn. Nemnda bemerker at opplysningen om at kledningen ble skiftet i 1997, noe det ikke var opplyst om ved salget, i tilfelle må gjelde kledningen på den opprinnelige delen av boligen (byggeåret er 1954) da tilbyggene er fra 2007 og 2012. Selv om det legges til grunn at selger har skiftet kledning i 1997 og at dette arbeidet ble gjort ved egeninnsats, kan ikke nemnda se at en eventuell tilbakeholdt opplysning om dette har virket inn på avtalen. Det vises til at det ut fra levetidsbetraktninger var påregnelig for kjøper at det kunne oppstå et behov for å utbedre kledningen fra 1954 på kort sikt.

Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-7 etter nemndas skjønn.

Nemnda går etter dette over til å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Vesentlighetsvurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element.

Hva gjelder utbedringskostnadenes størrelse, så er utgangspunktet etter retts- og nemndspraksis at den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden skal legges til grunn. I den foreliggende saken har kjøper fremlagt to beregninger av utbedringskostnadenes størrelse. Den ene takstmannen har beregnet utbedringskostnadene til kr 206 125, mens den andre takstmannen har beregnet utbedringskostnadene til kr 225 000. Begge beløpene inkluderer merverdiavgift, og begge beløpene inkluderer utskifting av villmarkspanelet. Det siste tilbudet innebærer også utbedring av kledningens lufting. Selskapets takstmann har ut fra tilsendt dokumentasjon, men uten å ha befart boligen selv, beregnet utbedringskostnadene til kr 15 000 inkludert merverdiavgift. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er tvilsomt om det mangelfulle forholdet ved kledningen vil bli forsvarlig utbedret ved selskapets kostnadskalkyle. På den andre siden kan ikke nemnda se at kjøper har sannsynliggjort at det er nødvendig å utbedre kledningens lufting, og det må også legges til grunn at det ved utbedringen er forsvarlig å gjenbruke kledningen. Dette innebærer at de estimerte utbedringskostnadene som er innhentet fra kjøper må reduseres med kostnadene til ny kledning samt utgifter til beising. Utbedringskostnadene utgjør etter dette omkring 3 % av kjøpesummen, noe som er i det lavere sjikt av hva som er ansett å ligge innenfor det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Hva gjelder det kvalitative avviket, så er det sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått. Hvorvidt avviket er så markant upåregnelig at

lovens vesentlighetskrav er oppfylt, vil bero på en helhetsvurdering hvor bl.a. salgssituasjonen, feilens art og betydning, samt boligens karakter og standard gjerne vil være av betydning jf. Rt. 2010 s. 103 avs. 51 og HR-2017-1073-A avs. 27 og 29.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Den aktuelle boligen er oppført i 1954 (2007/2012) og boligens opprinnelige konstruksjon var således ca. 65 år gammel på kjøpstidspunktet. Flere bygningsdeler vil derfor ha oppnådd en alder hvor det er påregnelig med vedlikehold og utskiftning. Det var ikke opplyst at veggfasaden var oppgradert i nyere tid, og kjøper måtte derfor forvente at dette var fra byggeår. Videre forstår vi det slik at feilens art ikke er så vidt alvorlig at det er nødvendig å foreta umiddelbar utskiftning av kledningen. Slik vi forstår det så er ett av M. sine forslag å gjenbruke kledningen og kun sette inn nye spikere. Ovennevnte trekker i retning av at det ikke foreligger et tilstrekkelig kvalitativt avvik ved boligen.

Vi viser til tidligere nemdsavgjørelse FinKN 2016-086 som gjaldt kjøpers krav for en rekke forhold ved en bolig kjøpt i 2013 og oppført i 1952 (1969). Selskapet avviste kravene blant annet med den begrunnelse at dette var en eldre bolig hvor oppgradering og vedlikehold var påregnelig. Nemnda ga selskapet medhold i at det ikke forelå mangler ved boligen og uttalte i den forbindelse:

Kjøperne har overtatt en bolig som er oppført i 1952 med et påbygg fra 1969 og det er ikke gitt opplysninger om rehabilitering utover ordinært vedlikehold. I en slik situasjon må kjøperne forvente at mange deler av bygningen kan ha feil og behov for oppgradering for å tilfredsstille dagens krav. Mangelsvurderingen må ta hensyn til disse forhold.

På bakgrunn av bygningsdelens alder og risikoen tilknyttet denne så er sekretariatet etter en konkret helhetsvurdering kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse med den presisering at nemnda har lagt til grunn at kledningen som var på tilbyggene var fra henholdsvis 2007 og 2012. Det er de mer åpenbare misforhold avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøper mot. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering av både det kvantitative og det kvalitative elementet, har nemnda kommet til at det ikke foreligger et slikt vesentlig misforhold i denne saken, selv om det for kjøper ikke var påregnelig at det ville være et utbedringsbehov for kledningen på tilbyggene på kort sikt. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).