

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-797

3.9.2021

HDI Global Specialty SE (Co-assuransse HDI, Scor, Newline)

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

31 år gammel bolig – feilkonstruksjon ved vegger / lekkasje – dødsbo – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Randaberg kommune oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 5,65 mill. i juli 2019. Boligen var et dødsbo solgt av bostyrer på vegne av arvingene. Det ble ikke utarbeidet noe salgsprospekt, og egenerklæringsskjemaet var heller ikke utfylt. Kledningen og veggkonstruksjonen ble antatt å være over 30 år gammel, og det ble opplyst at det måtte påregnes jevnlig vedlikehold av kledningen. Ytterveggene ble gitt TG 1, men en vegg med enkelte råteskader fikk TG 2. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vannlekkasje i stue og feilkonstruerte vegger. Kjøper reklamerte til selskapet og viste til at det forelå en mangel. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og at kostnadene ikke var høye nok til å oppfylle vesentlighetskravet. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Samlede utbedringskostnader kr 570 595 inkl. mva.

Saksfremstilling

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

Saken omhandler en enebolig i Randaberg kommune oppført i 1988.

Boligen var et dødsbo solgt av bostyrer på vegne av arvingene. Det ble ikke utarbeidet noe salgsprospekt, og egenerklæringsskjemaet var heller ikke utfylt. Under punktet tilleggskommentar i egenerklæringsskjemaet sto det følgende:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Det var innhentet en tilstandsrapport, og fra denne hitsettes:

KONKLUSJON

Enebolig oppført/ferdigstilt i 1988, med godkjent utleiedel i u-etg. iflg. matrikkel på eiendom. Boligen er oppført med grunnmur av betong, trekonstruksjoner i yttervegger som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskillere av tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein fra byggeår. Boligen er i god stand og med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Det er registrert totalt 11 stk. TG 2 i rapport. Det bemerkes at tilstandsgrader er beskrevet i tekstfelt. Forhold benevnt med TG 2, er i hovedsak knyttet til elde/ slitasje, manglende dokumentasjon eller andre tilstandssvekkelser som kan utbedres på lengre sikt. Det henvises til rapporten for nærmere beskrivelse.

(...)

VEGGKONSTRUKSJON OG UTVENDIGE FASADER

Beskrivelse

Yttervegger er i tre, utvendig kledt med liggende tre panel.

Vurdering

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilstand på utvendig kledning oppfattes som god, sett utfra forventet levetid, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid. TG 1

Kledning i fasade sør/vest har symptomer på råteskader i enkelte kledningsbord og utskiftning må påregnes om kort tid. TG 2

Levetid

Normal levetid på kledning er 20-60 år.

(...)

VINDUER OG DØRER TG 2

Beskrivelse

Alle vinduer/dører er i tre.

Vurdering

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet. Vinduer har normal elde og slitasje, noe vedlikehold må påregnes. Vinduer og dører fungerer, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Levetid

Normal levetid på vinduer er 20-60 år. Normal levetid for ytterdører av tre 20-40 år.

(...)

TERRASSE, BALKONGER OG UTVENDIGE TRAPPER TG 2

Beskrivelse

Balkong i tre med utgang fra stue i 1 etg 2 etg.

Vurdering

Balkonger er utført i impregnert materiale og fremstår i god stand, tatt alder i betraktning. Noe skjevheter/nedbøy ble registrert. Rekkverk er ihht. krav i plan og bygningsloven. Terrassebord bør vurderes ihht. bæreevne etter alder/ levetidsbetraktninger.

Tiltak/konsekvens

Tilstandsgrad er satt utfra slitasjegrad og vurdering på terrassebord med kort levetid igjen.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,65 mill. i juli 2019.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper en vannlekkasje i stuen. Bygningsforsikringsselskapet ble kontaktet, og befaring ble gjennomført av K. AS den 20.9.19. I skaderapporten av samme dag sto det bl.a.:

HVA FORÅRSAKET SKADEN, OG HVORFOR?

Vann trekker inn i konstruksjon via bjelker til terrasse i overetasjen (...) Vann trekker inn ved bjelke for terrasse, bjelker er trukket inn i konstruksjonen og innfestet i bjelkelag mellom hovedetasje og overetasjen

(...)

OPPSUMMERING

Vanninntrengning via bjelke til terrasse i overetasjen, skade i himling, vegg og gulv. (Kjøper) har åpnet opp vegger, gulv og tak.

Det ble reklamert overfor selskapet den 12.11.19. I reklamasjonsbrevet sto det bl.a. at:

Oppdaget to vannlekkasjer etter overtakelse, avventet dette til vinduer er skiftet.

Under kledning viser det seg at det er lagt vindtett først så gips ytterst, dette har aldri byggmester sett på noen boliger tidligere.

Selskapet innhentet en kommentar fra arvingene v/bostyrer. Fra bostyrers brev datert 27.11.19 hitsettes:

Jeg viser til deres henvendelse nedenfor. Det dreier seg om et dødsbo. Som bostyrer har jeg ingen kjennskap til husets tilstand.

Arvingene har blitt forelagt henvendelsen fra dere, og deres svar er inntatt nedenfor:

Huset har vært utleiebolig siden 1998 / 1999. Det har ikke vært utført noen utbedringer i området, skifting av vindu eller kledning på huset i sin helhet i denne perioden som selger kjenner til. Det er heller ikke kjent at det var noen lekkasjer.

Det var kontakt mellom kjøper og selskapet i den påfølgende tiden, og kjøper sendte bl.a. en faktura fra Byggmester A. AS på totalt kr 136 883 inkl. mva.

Kjøper videresendte en e-post fra Byggmester A. til selskapet den 30.9.20, som oppga en kostnad på kr 114 195 inkl. mva. for følgende arbeid:

- innvendig riving av gips mm. Ny drager over skyvedør pga. av vannskade. Timeforbruk 35timer
- utvendig riving av kledning, papp på feil side av gips i utgangspunkt lapping av vannskadet gips .Fjerning av strø og ny papp utside på hele veggen . Ny kledning hele vegg pga av manglende papp Timeforbruk 120timer

I e-post fra byggmester A. datert 20.6.21 fremgikk:

Ved skifte av vinduer/dører i (adresse), ble det oppdaget at papp er montert før utvendig gips.

Dette har medført lekkasje rundt skyvedør. Og at gips enkelte steder er svulmet opp.

dette er i utgangspunktet konstruksjonsfeil.

Kjøper har også fremlagt et prisoverslag for ny kledning fra H. Bygg AS datert 9.12.20 på kr 456 400 inkl. mva.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at det var lagt vindtett papp på feil side av gipsen, og at byggmester A. aldri hadde sett lignende før. Videre ville mangelen vært den samme om boligen var aldri så godt vedlikeholdt. Det ble også vist til at utbedringskostnadene var høyere enn hva selskapet hadde gitt uttrykk for. Kjøper mente at det ikke fremgikk av kontrakten hverken at boligen var et dødsbo eller at egenerklæringsskjema forelå.

Selskapet har avvist kravet, og har i hovedsak vist til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at boligen var et dødsbo, og til at utbedringskostnadene var for lave til at det kunne foreligge en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke er oppfylt. I begrunnelsen fremgår bl.a. følgende:

Etter vårt skjønn vil det ikke foreligge en vesentlig mangel selv om det legges til grunn at utbedringskostnadene er betydelig større enn den veiledende prosentsatsen.

Som nevnt er prosentberegninger kun et utgangspunkt for vesentlighetsvurderingen, og det må også foreligge et markant avvik fra hva kjøper rimeligvis kunne forvente ut ifra det samlede opplysningsbildet. Sekretariatet forstår at vanninntrengingen ikke skyldes kledningen og terrassebordene som sådan, og vi antar at vindsperre/gips må anses feilmontert også når byggeåret legges til grunn som referansenivå for utførelsen. Når det skal vurderes hvor markant forventningsavviket er, er det imidlertid av betydning om det gis uttrykk for vedlikeholds- eller utbedringsbehov knyttet til de aktuelle bygningsdelene. I denne saken måtte det antas at kledningen, veggkonstruksjonene og beslagene var over 30 år gamle, og det ble opplyst om symptomer på råteskader i kledningen mot sørvest (TG 2).

Det må tas høyde for at det kan oppstå utbedringsbehov knyttet til så vidt gamle bygningsdeler. Se i den forbindelse skaderapporten, hvor vanninntrengingens årsak vurdert til nettopp slitasje og elde.

Sekretariatet er altså enige i det det foreligger avvik fra hva kjøper kunne forvente i denne saken, men det er som nevnt ikke tilstrekkelig at boligen er i dårligere stand enn kjøper kunne regne med etter denne bestemmelsen – boligen må være i vesentlig dårligere stand. Som nevnt uttales det i forarbeidene at misforholdet må være "utvilsomt", og som Høyesterett påpekte i Rt. 2010 s. 103 er det de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot.

Nemnda har funnet vurderingen noe mer krevende. Selv om kledningen, veggkonstruksjonene og beslagene var over 30 år gamle, ble tilstanden på utvendig kledning betegnet som "*god*" i tilstandsrapporten og gitt TG 1. Dette gjaldt riktignok ikke fasaden sør/vest, som grunnet symptom på råteskader i enkelte kledningsbord fikk TG 2. Normal levetid for kledning er imidlertid angitt i intervallet 20-60 år, og i lys av den angitte tilstandsgraden kan nemnda ikke se at alderen i seg selv innebar noen forventning om snarlig utskiftning av hele kledningen. Nemnda oppfatter videre at grunnen til at kledningen må skiftes er en ren konstruksjonsfeil – papp er lagt på feil side av vindsperre/gips i kledningen i samtlige vegger. Det er således ikke alder og slitasje som skyldes at kledningen i sin helhet må skiftes, men en innvendig ufagmessig løsning som må rettes opp. Skjulte konstruksjonsfeil vil normalt ligge klart utenfor hva som i alminnelighet kan forventes, og etter nemndspraksis i kjernen av hva avhl. § 3-9 andre punktum er ment å omfatte. Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt visse risikoopplysninger i saken, herunder at det var tale om et dødsbo. Den konkrete feilen i kledningen synes imidlertid helt upåregnelig, ikke minst i lys av den angitte tilstandsgraden for tre av fire vegger. Det var heller ikke mulig å avdekke feilen uten konstruksjonsmessige inngrep. Totalkostnaden for utbedringen er også relativt høy. Nemnda legger på dette punktet til grunn anslaget fra H. Bygg AS på kr 456 400 inkl. mva. datert 9.12.20, og øvrige kostnader knyttet til utbedring av kledningen. Under noe tvil har nemnda kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom hva kjøper kunne forvente og eiendommens reelle tilstand. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, må det imidlertid foretas et betydelig standardhevingsfradrag. I lys av hva kjøper kunne forvente, mener nemnda dette bør settes til ca. 50 %. Prisavslaget settes derfor til kr 275 000.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).