

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-866

24.10.2022

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

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

Manglende lufting av kledning – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Lørenskog oppført i 2000 ble solgt "som den er" for kr 6,56 mill., og overtatt av kjøper den 15.6.20. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen fremsto som normalt vedlikeholdt og godt fagmessig oppført. Yttervegger ble gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper manglende utlekting og lufting av kledningen på to sider av boligen. Kjøper har bl.a. anført at takstmannen i henhold til sitt mandat skulle ha oppdaget avviket ved kledningen, og bemerket dette i tilstandsrapporten. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens bestemmelser. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 167 788, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Lørenskog oppført i 2000.

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

Attraktiv og velholdt enebolig over 2 plan

Ved salget ble det fremlagt en tilstandsrapport fra takstmann B. etter befaring 23.1.20, hvor det bl.a. fremgikk følgende:

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og som godt fagmessig oppført.

Følgende oppgraderinger er gjort de siste år:

Innervegger ble malt i 2019/2020.

Loftstuehimling ble malt i 2019/2020.

Følgende avvik ble observert:

Det ble observert bom i enkelte gulvfliser i entrégulv ved ytterdør.

Terrassebord er i noe dårlig forfatning, samt at treplattingen er noe ujevn.

Det er noe dårlig avtrekk på bad i 1. etasje.

Yttervegger ble gitt TG 1, og takstmannen opplyste følgende:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger (TG 1)

Beskrivelse: Trebindingsverk med liggende panel på fasader.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normal elde og slitasje i forhold til alder.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2018.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,56 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.4.20, og overtatt av kjøper den 15.6.20.

Den 6.1.22 reklamerte kjøper til selskapet som følge av manglende utlekting og lufting av kledning på to sider av boligen (langsiden på sør- og nordvegg). Kjøper har opplyst at han oppdaget forholdet i desember 2021.

Kjøper har fremlagt bilder og beskrivelse av forholdet, samt utdrag fra teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1997 (TEK 97) § 8-37 andre ledd der det fremgikk at "*fasadekledning (...) skal utformes slik at skadelig fukt kan tørke ut*". Kjøper har også vist til SINTEF Byggforsks anbefalte minimumskrav for lufting i kledning i henhold til daværende byggeforskrift.

Kjøper har fremlagt pristilbud på kr 101 788 fra tømmerfirma T. for riving, utlekting og oppsett av ny kledning. Kjøper har i tillegg fremsatt krav om kr 60 000 for maling av langveggene, vinduer og dører, samt kr 6 000 for demontering og montering av varmepumpe.

Kjøper har fremlagt en e-post av 15.8.22 fra takstmann B., som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Hei,

Jeg ser at det er over 2,5 år siden jeg var der, så jeg husker ikke så mye i fra selve befaringen.

Føringsteksten lyder slik:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Jeg ser at jeg har satt TG 1 på Yttervegger. Så det betyr jo at jeg ikke har sett noe fukt, råte osv. på utvendig panel.

Jeg ser også ut i fra detaljbilde du har oversendt at panelen er lektet ut. Det er den trehvite "planken" som ligger innenfor panel. Det vil også si at panelen er luftet (panelet ligger ikke rett på vindsperre).

Så jeg klarer ikke helt å se hva som er klagesaken her.

Kjøper fremla også en videre e-postdialog med takstmann B., i tillegg til e-poster fra andre fagkyndige som bekreftet at lufting av panel var et punkt som skulle sjekkes ut av takstmann.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper anførte bl.a. at det var gitt uriktige opplysninger om kledning, og at manglende lufting burde ha blitt oppdaget av takstmannen og opplyst om i tilstandsrapporten. Kjøper har vist til at takstmannen i henhold til hans mandat skulle ha oppdaget at veggen ikke var bygget med tilstrekkelig lufting.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 167 788, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Videre har selskapet anført at det heller ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet manglende lufting av kledningen på to av boligens yttervegger.

Nemnda kan ut fra de foreliggende dokumentene ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets vurdering av saken, hvor det heter:

Det følger av rettspraksis at selgeren etter avhl. § 3-7 identifiseres med takstmann som har utarbeidet rapport til bruk i salgsarbeidet. Dette betyr at vilkåret i avhl. § 3-7 vil være oppfylt dersom takstmannen kjente eller måtte kjenne til de aktuelle forholdene.

Slik saken er dokumentert er det ingen holdepunkter for at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde faktisk kunnskap om forholdet. Spørsmålet blir etter dette om takstmannen "måtte kjenne til" at manglende lufting av kledningen på to av boligens vegger.

Vilkåret "måtte" viser til at det må foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side. Dette blir spørsmålet i det følgende.

Sekretariatet vil vise til at de forventninger som kan stilles til takstmannens undersøkelser må ses i lys av hans mandat. Det fremgår av tilstandsrapporten at denne var basert på undersøkelsesnivå 1 – som er laveste nivå, hvilket blant annet innebærer at det kun blir utført visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, og at det kun blir foretatt tilfeldig utvalgte stikktakninger.

(...)

Kjøper har i den foreliggende saken vist til at manglende lufting av kledningen ville ha blitt oppdaget ved en undersøkelse som fremgår av hans mandat. Når det gjelder hvorvidt manglende lufting kunne blitt oppdaget, bemerkes det at stikktagningene i henhold til mandatet ble tilfeldig utvalgt. I dette tilfellet er det konstatert manglende lufting på to av boligens fire vegger, og det kan følgelig vanskelig sies å være grovt uaktsomt av takstmannen at manglende lufting ikke ble avdekket ved stikktagninger. (...) Det er ikke fremlagt kommentar fra takstmann i saken, og det er heller ikke fremlagt noen uavhengige uttalelser vedrørende synligheten av forholdet. Saksbehandlingen hos Finansklagenemnda er som nevnt skriftlig. Det er således vanskelig for sekretariatet å ha en bestemt oppfatning av hvordan bygningsdelene fremsto under takstmannens befaring i januar 2020, men slik saken er opplyst kan ikke sekretariatet se at det er holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda tilføyer at den har merket seg at det er takoverbygg på både nord- og sørsiden av huset, slik at det må legges til grunn at kledningen på disse veggene var tilgjengelig for takstmannens inspeksjon under befaringen 23.1.20. Men til tross for dette kan ikke nemnda se, slik saken er opplyst, at det er holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt sett i lys av at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, samt at det blir foretatt tilfeldig utvalgte stikktakninger. Det er også i nemndsansmodningen fremlagt utskrift av kjøpers korrespondanse med takstmannen i august 2022 uten at nemnda kan se at denne gir grunnlag for en annen vurdering av saken.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-8. Takstmannens angivelse av tilstandsgrad 1 kan ikke forstås som en objektiv garanti for at det ikke forelå noen feil ved kledningen, men som at takstmannen ved en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakninger, ikke avdekket noen symptomer på funksjonssvikt.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 167 788, som utgjør 2,56 % av kjøpesummen. Nemnda kan på denne bakgrunn ikke se at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt,

og det foreligger heller ikke andre omstendigheter som tilsier at boligen etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).

