

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-128

21.2.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Feil ved kledning – opplyst skiftet i 2017 – utmåling av prisavslag – forsinkelsesrente – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt., og 4-12.

En enebolig oppført i 1936 ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill., og overtatt av kjøper den 1.11.20. I salgsdokumentasjonen var kledningen opplyst skiftet i 2017, og i tilstandsrapporten var "*utvendige overflater*" gitt TG 1. Etter å ha leid ut boligen etter overtakelsen, ønsket kjøper å male huset. I den forbindelse konstaterte flere fagkyndige at kledningen på tilbygget trolig var fra 1990, og at eldre kledning fremsto stedvis med råte og større oppsprekninger og uten luftespalte i bunn. Kledningen på hoveddelen fra 2017 hadde noe mindre luftespalte enn anbefalt. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger om at kledningen var fra 2017, at arbeidet var utført av ufaglærte, og at kledningen var i dårlig stand. Foretaket har erkjent ansvar som en følge av uriktig opplysning om alder for deler av kledningen, men har bestridt kjøpers øvrige mangelskrav. Nemnda ga kjøper delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 318 935, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av feil ved kledning, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1936.

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

Standard

(...) Kledningen er skiftet utvendig i 2017 (...)

Byggemåte

(...)

- 2017, skiftet utvendig veggkledning iflg. selger

I tilstandsrapporten fremgikk følgende om takstmannens undersøkelse av "*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.

"*Utvendige overflater*" ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten:

Utskiftning/vedlikehold:

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Selger oppgir at boligen fikk ny utvendig kledning ca år 2017. Normal slitasje.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1989, og hadde bodd der siden.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.9.20, og overtatt av kjøper den 1.11.20.

Når det gjaldt kledningens utseende før kjøp, har kjøper opplyst at de la til grunn at det kunne være greit å rengjøre den ene kortsiden av boligen av rent estetiske årsaker. Kjøper har videre opplyst at de leide ut boligen etter overtakelsen, og at de ønsket å male huset etter det. I forbindelse med befaring av en byggmester, ble det oppdaget at kledningen måtte skiftes, da flere bord var preget av fukt og råte. Ifølge kjøper var det heller ikke lufting bak kledningen, og det skal ha blitt stilt spørsmål ved om kledningen faktisk var fra 2017, sett hen til dens dårlige forfatning.

Kjøper reklamerte til foretaket den 7.9.21.

Kjøper innhentet en reklamasjonsrapport datert 27.9.21 fra takstfirma S.:

FAKTISK TILSTAND

Det ble på befaringsdagen i regi av eier åpnet opp enkelte kledningsbord for kontroll av kledning og bakenforliggende oppbygging. Dette kombinert med øvrige undersøkelser og visuell kontroll viser det for vegger hvor kledning er skiftet også er etablert ny vindtetting (duk av type Tyvek) og utlekting. Ved kontroll observeres imidlertid at det for deler av fasade ikke etablert ny vindtetting og utlekting og at deler av kledning fremstår ved varierende tilstand. Ny kledning er for øvrig innfestet med skruer og eldre kledning innfestet med håndspiker.

Berørt kledning som fremstår å være av eldre dato er markert med rødt på fasadebildene til høyre og under. Kledning markert med grønt er skiftet (inkl. ny vindtetting og utlekting).

(...)

Videre er det for vegger med ny kledning montert liggende lekt i bunn av kledning slik at luftespalten bak kledning er tettet. Det er heller ikke etablert lufting i bunn av eldre kledning. Lekter er av dimensjon 16 mm og er av mindre dimensjon enn hva gjeldende anbefalinger tilsier (minimum 19 mm). Så fremst luftingen er uhindret i hele veggens høyde og med åpning i topp og bunn vurderes likevel dimensjon ikke å ha konsekvens for kledningens levetid.

(...)

3. KONKLUSJON

Basert på en helhetsvurdering med overstående tatt i betraktning vurderes tilstand beskrevet i Tilstandsrapport datert 09.06.2020 ikke å gjenspeile kledningens faktiske tilstand. Kledning for tilbygget del er trolig fra byggeår (1990). Ulik innfesting gir også indikasjon på ulik alder (eldre kledning er spikret og ny kledning innfestet med skruer). Eldre kledning fremstår stedvis med råte og større oppsprekninger og uten luftespalte i bunn av kledning.

Ny kledning fremstår på generelt grunnlag å ha lang restlevetid, dog bærer kledningen preg av manglende overflatebehandling som har medført skjolder, områder med forvitring av malingssjikt samt oppsprekninger. Videre er lufting i bunn av kledning tettet (ufagmessig utførelse).

UTBEDRINGSTILTAK

En utbedring innebærer at det etableres lufting for ny kledning. Dette kan utføres ved demontering av nederste kledningsbord og gjerning av horisontal lekt. Før remontering av kledningsbordet må det monteres musebånd.

For at kledning skal samsvare med beskrivelse i Tilstandsrapport og være av tilsvarende utførelse og som øvrige fasade må kledning for tilbygget skiftes i sin helhet. Videre bør fasader rengjøres og overflatebehandles.

UTBEDRINGSKOSTNADER

(...)

Totalsum inkl. mva. (avrundet) kr 320 000

Kjøper innhentet et pristilbud fra firma R. datert 14.10.21 på kr 318 935 inkl. mva. for utvendig kledning inkl. maling.

Firma R. har i tillegg gitt en skriftlig uttalelse fra oktober 2021:

Viser til befaringsrapport av kledning med luftespalte bak kledning.

I henhold til lufting bak kledning i [adresse] er det ut ifra vår befaringsrapport og erfaring at dette er for liten luftespalte bak kledningen.

Det er utlekte kledning samt luset mellom i bunnen for mus mm.

Denne kledningen burde vært min utlekt med 23x48- helst 30x48 da det er kled hovedsakelig i over 2 etg høyde. Det burde vært minimum musebånd-Perforert plate i bunnen av kledningen slik at det hadde blitt hel luftespalte i bunnen og ikke luset med ca 0,5 mm luft mellom kledning og lus.

Det er heller ikke etablert luftespalte i kledning-gesims øverst på vegg-ut stikk noe som gjør at luften ikke sirkuleres bak kledningen.

Etter vår befaringsrapport burde lufting mm gjøres om da en ser enkelte klednings bord flaske maling midt på veggen, noe som er generelt et dårlig luftetegn på dagens kledning.

Foretaket oppga følgende i e-post av 26.10.21 til kjøper:

Vi har på nytt vært i kontakt med selger som opplyser at hun har vanskelig for å finne frem etterspurt dokumentasjon. Hun opplyser at alle arbeider med kledningen ble utført av Byggmester N.: (...)

Jeg har vært i kontakt med byggmesteren som opplyser at han har pensjonert seg. Videre bekrefter han å ha skiftet kledningen på huset med unntak av soveromsavdelingen i 1.etg. Byggmesteren fant ikke fakturaen på dette arbeidet i papirene fra 2017, han antar derfor at jobben kan ha vært gjort i 2015 eller 2016 og de papirene har han dessverre ikke lengre.

Foretaket har fremlagt SMS-korrespondanse med byggmester N. datert 20.10.21.

Det ble fremlagt befaringsrapport datert 13.12.21 fra takstfirma H.:

1.2. – KONKLUSJON

Det opplyses at kledningen på boligen er byttet i 2017.

Det viser seg at kledningen på tilbygget ikke er skiftet ut, men at denne er fra byggeåret i 1990.

Kledningen på tilbygget har lokale skader, og synlig vedlikeholdsetterslep i overflatene.

Kledningen fra 2017 har noe mindre luftespalte enn anbefaling i detaljblader fra byggeår, og har musesikring/klemlister langs bunn. Luftespalten er noe mindre enn anbefaling, men funksjonskrav synes å være oppfylt. Forholdet vurderes ikke å påvirke kledningens levetid nevneverdig og krever ingen utbedring. Kledningen har stedvis synlig vedlikeholdsetterslep.

1.3 – UTBEDRING

Kledningen på tilbygget må fornyes for å samsvare med opplysning i Tilstandsrapport.

Kledningen har teknisk sett fortsatt restlevetid, og skader i bord kan utbedres lokalt.

Kostnadsberegningen legger allikevel til grunn utskiftning av 40 m2 kledning og vindsperre.

Utbedring krever følgende tiltak:

Riv og rydd kledning/vindsperre/belistning

Montere ny vindsperre, 23 mm lekter og grunnet kledning

Beliste omkring vinduer

Overflatebehandling

Avfallshåndtering

Rigg og drift

Overnevnte er kostnadsberegnet til kr 109 700.- inkl mva

Dersom boligens kledning i sin helhet skal males vil det påløpe kostnader knyttet til rengjøring av fasade samt stillas/lift og malerarbeid.

Beregnet areal er 325 m2. Fratrullet tilbygg (40 m2) blir areal 285 m2.

Estimert tilleggskostnad for overflatebehandling er kr 138125.- inkl mva

Foretaket fremsatte 16.12.21 tilbud om endelig oppgjør overfor kjøper. Følgende fremgikk av tilbudet:

Det fremsettes som minnelig løsning tilbud om fullt og endelig oppgjør for alle sakens forhold. Tilbudet innebærer utbetaling av NOK 109 700,- i henhold til [selger] sin Boligselgerforsikring.

(...)

Det presiseres at tilbudet ikke innebærer noen form for ansvarserkjennelse.

Kjøper har opplyst at de avsto foretakets tilbud, men fremsatte et nytt forlikstilbud til foretaket på kr 270 000. Foretaket opprettholdt sitt tilbud på kr 109 700 i e-post av 5.5.22.

Foretaket har fremlagt e-post fra takstfirma H. datert 13.12.21:

Har beregnet kostnader med (byggfirma V.) sitt kalkyleverktøy, så prisene kan anses som et tilbud.

(...)

Jeg er enig med (takstfirma S.) vedr kledningen på tilbygget, og denne er ikke skiftet. Her har [takstfirma] vært sløve ved sin vurdering. Forholdet er godt synlig.

Ang lufting på kledning fra 2017 er jeg ikke enig med (takstfirma S.) i at det er tett langs nedre del av vegg, men vi er enige i at det ikke er nødvendig å gjøre tiltak for å etablere kraftigere utlekting. Langs nedre del av vegg er det benyttet klemlekter i smalere dimensjon, og dette er en vanlig måte å gjøre det på.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Kjøper har vist til at det ble gitt en uriktig opplysning om at kledningen var fra 2017, og at kledningen var i dårlig forfatning. Kjøper har bestridt at det skulle gjøres et så stort standardhevingsfradrag som foretaket hadde tatt til orde for.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 318 935, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har erkjent ansvar etter avhl. § 3-8 hva gjaldt uriktig opplysning om alder på kledningen. Et prisavslag på kr 109 700, med fradrag for påregnelig vedlikehold, var i tråd med rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, og dermed korrekt prisavslag. Det var ikke dokumentert at det var nødvendig å utbedre luftespalten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet la til grunn at det var gitt en uriktig opplysning om kledningens alder, jf. avhl. § 3-8, men kunne ikke se at kjøpers øvrige anførsler kunne føre frem, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Sekretariatet tilkjente kjøper et prisavslag på kr 109 700, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav frem til betaling skjer, jf. rentel. § 2.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og har opprettholdt krav om utbedringskostnader for kledningen på resten av boligen.

Foretaket har bemerket at de var enige i sekretariatets vurdering, men har bestridt at det var grunnlag for å tilkjenne forsinkelsesrenter når foretaket hadde forsøkt å utbetale kravet til kjøper siden 16.12.21.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Foretaket har erkjent mangelsansvar etter avhl. § 3-8 grunnet uriktig opplysning om ytterkledning for tilbygget. Når det gjelder hovedbygningen har sekretariatet imidlertid kommet til at det verken foreligger mangelsansvar grunnet opplysningssvikt eller vesentlig mangel totalt sett, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. I begrunnelsen er det vist til følgende:

Vi kan ikke finne holdepunkter i fremlagt dokumentasjon som kan tale i retning av at selger eller takstmann måtte være kjent med anførte byggetekniske avvik ved kledningen på hoveddelen. Ifølge de fagkyndige er det også uklart om det faktisk foreligger avvik ved utførelsen, og da blir det vanskelig for oss ved middelbar bevisførsel å ta stilling til om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha oppdaget forholdet. Kjøper kan heller ikke høres med sin påstand om at arbeidene ved hoveddelen var utført av ufaglærte, all den tid det er fremlagt opplysninger om utførende håndverker og fremlagt bekreftende SMS-korrespondanse. Slik saken er dokumentert, kan vi dermed ikke se at kjøper har sannsynliggjort at det er tilbakeholdt opplysninger om tilstanden på kledningen på hoveddelen, jf. avhl. § 3-7.

Når det kommer til vurderingen av avhl. § 3-9 andre pkt. så er vi langt på vei enige med kjøper i at avvik ved alder, tilstand og utførelse ved en kledning fra 2017 er upåregnelig. Vi kan imidlertid ikke se at bestemmelsen kvantitative side er oppfylt. Partenes fagkyndige er uenige om det faktisk foreligger avvik fra dagjeldende forskrifter og byggeskikk ved kledningen på hoveddelen, herunder om det er tilstrekkelig lufting og eventuelle konsekvenser. Bevisbyrden på dette punktet påhviler kjøper, og slik saken er belyst for oss så kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det er tvingende nødvendig med tiltak utover det som er skissert fra byggfirma V., (...). All den tid deres estimat er gitt som et pristilbud, har vi kommet til at dette må legges til grunn i den kvantitative vurderingen. Etter våre beregninger vil dermed det kvantitative avviket ligge langt under det som i tidligere retts- og nemndspraksis har blitt ansett som tilstrekkelig. Slik saken er dokumentert så er vår vurdering at det ikke foreligger en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda finner etter en samlet vurdering å kunne tiltre dette. Nemnda har merket seg anførselene i kjøpers brev av 8.12.22, men finner ikke at det fremkommer noe nytt her som er egnet til å endre nemndas konklusjon.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 for det erkjente mangelsforholdet settes dette til kr 109 700, i tråd med sekretariatets vurdering.

Nemnda er videre enig med sekretariatet i at forsinkelsesrente må tilkjennes fra påkravstidspunktet. Det vises til at anmodningen om utbetaling av nevnte beløp var basert på en forutsetning om at kjøper frafalt øvrige innsigelser knyttet til kledning for hovedbygningen, jf. foretakets brev av 16.12.21.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).