

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-277

17.4.2023

Protector Forsikring ASA

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

61 år gammel bolig – feil ved kledning/råteskader – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1956 ble solgt "som den er" for kr 2,77 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.17. Boligen ble solgt med en verdi- og lånetakst, hvor det bl.a. fremgikk at det var forventbart med oppgraderinger og oppussing av boligen. I 2018 reklamerte kjøper over en fuktskade som skyldtes utetthet i vegg/dør/terrasse-konstruksjon. I 2022 reklamerte kjøper over råteskader i ytterkledningen på den samme veggen, samt manglende lufting av kledningen på samtlige yttervegger. Kjøper anførte på denne bakgrunn at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at boligen og kledningen var over 60 år ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 180 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal fylke oppført i ca. 1956.

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

Boligen har stort potensiale.

(...) Huset er reist i trekonstruksjon/bindingsverk og har utvendig bordkledning fra byggeår.

Boligen ble solgt med en verdi- og lånetakst, og fra denne hitsettes:

Normal standard på boligen utifra alder/konstruksjon. På grunn av alder og få oppgraderinger de siste 10-årene må forvente oppgraderinger og oppussing. Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Normal slitasjegrad basert på enkle visuelle observasjoner og som hensyntar eiendommens alder og konstruksjon. Poengterer at ventilasjon/ trapper/isolasjon/bad etc. ikke er ihht. dagens forskrifter. Oppgraderinger må forventes.

(...) Huset er reist i trekonstruksjon/bindingsverk og har utvendig bordkledning fra byggeår (...) Vinduer i hovedplan - fra starten av 1980-tallet, samt ene vindu på stue mot øst fra byggeår. Kjellervinduer fra starten av 1980-tallet og fra byggeår mot sør. Balkongdør på kontor/hovedplan fra 1984.

Takstmannen beregnet et fradrag på kr 2 mill. i boligens tekniske verdi som følge av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser etc.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1956. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasader/terrasse/garasje, og kommenterte:

Ved kraftig nedbør (...) [ikke lesbar tekst]

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,77 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.17, og overtatt av kjøper den 27.11.17.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper som en følge av vannlekkasje og fuktskader i underetasjen den 3.1.18 og 15.1.18.

Kjøper har fremlagt skaderapport fra N. av 10.1.18 vedrørende fuktskadet himling i underetasjen. Kjøper innhentet også en reklamasjonsrapport fra takstmann O. datert 31.1.18 for en vurdering av vannskadet himling i underetasjen. Takstmann O. vurderte at skadeårsaken var utetthet i vegg/dør/terrasse-konstruksjonen. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

Det påpekte forholdet gjelder fukt/vannskade i etasje-skiller over under-etasje. Undertegnede vurdering er at årsaken til dette er utetthet i vegg/dør/terrasse-konstruksjon. Det konkluderes med at det foreligger avvik i forhold til påregnelig tilstand ved at det er skade på himling og kantbjelke. Videre er vår vurdering at det er påregnelig med utvendig vedlikeholdsmessig arbeid på gammel bordkledning og balkongdør, slik at avviket fra påregnelig tilstand er begrenset til den innvendige følgeskade.

I midten av mars 2022 oppdaget kjøper tegn til råteskader i ytterkledningen mot sørøst.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstmann O. datert 20.5.22 som konstaterte at det var manglende lufting av bordkledningen på ytterveggene. Fra hans vurdering hitsettes:

Det er som rapportert pr. 20.4.22 konstatert fullstendig manglende lufting av bordkledningen på sørveggen, som sannsynligvis er den mest værutsatte på huset. Sammenligning med relevante tekniske krav og god byggeskikk viser at utførelsen er feil, med en svært ufagmessig utførelse av bordkledning som iht. alle faglige krav skulle hatt luftet kledning. Det er dermed påvist forhold der det etter vår oppfatning foreligger tilstandsvikt i forhold til normalt referanse-nivå.

Ved besiktigelsen 13.05.22 kunne det konstateres at bordkledning på de øvrige yttervegger er av samme type som mot sørøst. En visuell betraktning uten inngrep i konstruksjonen viser at kledningen ligger tett mot grunnmur og stenderverk, uten luftespalte. Dvs. at det overveiende sannsynlig er skade i varierende omfang også under kledningen på alle fire yttervegger, ikke bare mot sørøst der dette fysisk er påvist. Unntaket kan være del av inngangspartiet, hvor det er stående kledning.

Takstmann O. konkluderte med at bordkledningen måtte skiftes på alle fire ytterveggene, og estimerte kostnadene til kr 230 000.

Takstmann O. gjennomførte ny befaring etter at kjøper hadde åpnet deler av veggene, og utarbeidet tilleggssrapport datert 26.8.22:

Kjøper har engasjert firmaet F. Bygg AS til utbedring av gavlveggen mot sør, der det er konstatert betydelig fukt- og råteskade. Vegg har ingen lufting under bordkledningen. Sammenligning med relevante tekniske krav både fra byggetidspunktet og pr. dato samt god byggeskikk viser at utførelsen er feil, med en svært ufagmessig utførelse av bordkledning som iht. alle faglige krav skulle hatt luftet kledning. Det er dermed påvist forhold der det etter vår oppfatning foreligger tilstandsvikt i forhold til normalt referanse-nivå.

De omfattende skader på gavlveggen mot sør skyldes manglende lufting, men som er forverret av en tidligere lekkasje ved dør og vindu. Hovedårsaken er imidlertid den manglende luftingen, siden fukt under kledningen i stor grad i stor grad ville vært luftet ut dersom kledningen ikke lå potte tett mot bindingsverket uten det nødvendige luftesjiktet.

Ved undertegnede siste besiktigelse 17.08.22 hadde kjøper sørget for å åpne en mindre del av bordkledningen på de øvrige yttervegger på huset. Det er dermed påvist at utførelsen er den samme på alle fire vegger med liggende bordkledning, se foto.

På de tre vegger mot vest, nord og øst er det kun avdekket et lite område av stenderverket nederst mot bunnsvill. Det er foreløpig ikke påvist råteskade på disse veggene, men byggefeilen med manglende lufting vil erfaringsmessig medføre fuktskade også her.

Kjøper meldte inn skaden til Norsk Hussopp Forsikring. NHF innhentet en rapport fra takstmann S. som la til grunn at råteskaden skyldtes manglende tetting mellom karm og vegg i forbindelse med

utskifting av vindu i januar 1990 (eller 1980). Takstmann S. takserte skadene på sydveggen til kr 301 812. Kjøper fikk dekket kr 96 580 av estimert skadeutbedring på sørøst-veggen av bygningsforsikringen.

Kjøper har på denne bakgrunn fremsatt krav om prisavslag på kr 180 000.

Foretaket har innhentet uttalelse fra takstmann B., som i ettertid har gjennomgått sakens dokumenter og foretatt en vurdering av de fagkyndige rapportene. Takstmann B. var uenig med takstmann O., og opplyste at det i 1956 var vanlig byggeskikk med papp direkte på stenderverk eller på rupanel montert på stenderverk og kledning direkte på pappsjiktet. Takstmann B. var videre av den oppfatning at det ikke var upåregnelig å avdekke denne typer skader i en over 60 år gammel bolig med opprinnelig kledning med eldre vinduer og dører. B. la til grunn at skadene med stor sikkerhet hadde oppstått som følge av svak løsning i forbindelse med tetting rundt vindu eller lekkasje inn under balkongdør.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper har bestridt at kravet var tapt som følge av passivitet eller for sen reklamasjon.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 180 000, og forsinkelsesrente fra 29.6.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Boligen var oppført i 1956 og var over 60 år på tidspunktet for avtaleinngåelsen. Utvendig bordkledning var opplyst å være fra byggeår, og boligens vinduer fra starten av 1980-tallet. Foretaket anførte også at kjøper for alle tilfeller hadde tapt sitt krav som følge av for sen reklamasjon samt de ulovfestede regler om passivitet, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Kjøper har anført at de nødvendige kostnadene for å utbedre iht. rapporten fra takstmann S. utgjør kr 301 812, og dermed ca. 10 % av boligens kjøpesum. Kjøper har vist til at beløpet som er dekket av bygningsforsikringen skal tas med i den kvantitative vurderingen. Det bemerkes at takstmann O. i sin rapport har anslått utbedringskostnadene til kr 230 000. Det er noe uklart for sekretariatet hvorfor de faktiske utbedringskostnadene ikke er fremlagt i saken, da vi forstår det slik at sørveggen er utbedret. Selv om utbedringskostnadene i den foreliggende saken overskrider den veiledende prosentsatsen som er fastsatt av Høyesterett, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik, ut fra sakens kvalitative momenter.

Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente av boligen ut fra oppføringsåret, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. Det er videre påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkskikk og byggeforskrifter og at alle bygningsdeler og bygningskomponenter har begrenset levetid.

I den kvalitative vurderingen er det helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av en slik karakter og med et slikt omfang må ha fremstått, jf. nemndspraksis. I denne saken er det tale om en eldre enebolig fra 1956 med oppussingsbehov. Boligen ble solgt med en enkel verdi- og lånetakst.

Takstmannen bemerket i verditaksten at det på grunn av alder og få oppgraderinger de siste 10 årene måtte forventes oppgraderinger og oppussing av boligen. Det var videre opplyst at kledningen var fra byggeåret 1956, og vinduer og balkongdør fra starten av 1980-tallet.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert som følge av råteskader på sørvegg og manglende lufting av kledning. Slik vi forstår saken er det kun avdekket råteskader på sørveggen, og ikke på de øvrige ytterveggene. Takstmann S. og selskapets takstmann B. har lagt til grunn at råteskadene på sørveggen har sammenheng med mangelfull tetting av vindu fra 1980-tallet.

På bakgrunn av opplysningene ved salget måtte kjøper generelt forvente utgifter oppgradering av boligen, herunder også kledning, vinduer og balkongdør. Tatt i betraktning bygningsdelenes alder var det heller ikke upåregnelig at råteskader kunne bli avdekket i den forbindelse. Når det gjelder manglende lufting av kledning kan vi ikke se at det er sannsynliggjort avvik fra byggeskikk på oppføringstidspunktet, jf. uttalelse fra takstmann B., eller at det er dokumentert skader som følge av manglende lufting.

Slik saken er opplyst er det vår vurdering at skadene som er avdekket, basert på boligens alder og opplyste vedlikeholdsbehov, faller innenfor den risiko som kjøper har akseptert. Se til sml. bl.a. FinKN 2022-969, FinKN 2021-892, FinKN 2020-71, FinKN 2018-955 og FinKN 2016-398.

Vi vil bemerke at avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de markante avvik fra forventbar stand, og vi kan ikke finne momenter som kan tale for at dette er tilfellet i denne saken. Se til sml. FinKN 2016-505, FinKN 2016-238, og FinKN 2019-1019. Det foreligger dermed ingen vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets vurdering. Nemnda har merket seg kjøpers nemndsanmodning av 8.2.23, men kan ikke se at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon. Det er eksempelvis ingen imøtegåelse av sekretariatets fremhevelse av hvorfor de faktiske utbedringskostnadene ikke er fremlagt i saken, gitt at sørveggen rent faktisk er blitt utbedret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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