

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-778

29.10.2019

Protector Forsikring ASA

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

Råte og kondenssskader på loft – uenighet om skadeårsak, -omfang og utbedringskostnader - avvisning.

En enebolig i Nesodden kommune oppført i 1983, ble solgt "som den er" for kr 7 010 000, og overtatt av kjøper 1.9.15. Ved salget ble det opplyst om at 7 velux-vinduer ble montert i 2008, nytt tak i 2008 var utført av faglærte, og at fuktskader ved takvindu ble utbedret i 2014. Ca. 2,5 år etter overtakelsen registrerte kjøper fuktskjolder på undertaket på loftet. Kjøper kontaktet flere takstmenn som i hovedsak var enige om at kondenssskadene hadde oppstått som en følge av at velux-vinduer var montert feil, noe som hadde medført punktering av fuktsperre og dårlig lufting. Etter at kjøper begynte utbedring ble det videre avdekket hull i difusjonssperre rundt alle vinduer. Selskapets takstmann var av den oppfatning at forholdet skyldtes begrenset lufting på kaldloftet på grunn av feilaktig lagring som hindret fuktsirkulasjon, for små lufteluker i gavlvegger, samt at luftesjikt var sperret. Kjøper anførte at boligen hadde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kom til at saken reiste bevismessige spørsmål som ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Utbedringskostnader på mellom kr 26 250 og kr 566 664.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav mot selskapet som en følge av råte og kondenssskader på tak, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1983.

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

Attraktiv enebolig med praktisk planløsning og gjennomgående god standard.

Standard

Selger har påkostet og modernisert boligen de senere år. Av detaljer kan nevnes (..) taktekking. 2 vinduer i loftsetasje er byttet i 2008, samt 7 veluxvinduer ble satt inn samme år.

I verdi- og lånetaksten som ble utarbeidet i forbindelse med salget fremgikk:

Adkomst til kaldloft via innv. luke m/ nedfellbar stige i tak i loftsgang. Lagringsmuligheter. Kaldloft ble ikke innsisert i detalj kun med lommelykt fra stige.

Bygning med normalt vedlikehold og bruksslitasje.

- Taktekking, nedløp og takrennebeslag på boligen er fra ca. 2008.

Vinduer

Hovedsakelig vinduer med 3-lags isolerglass fra 1982 (byggeår) iht. produksjonstempel. Stedvis med luftelyrer 7 stk Velux takvinduer og 2 stk vinduer med 2-lags isolerglass i loft etasje fra 2008 iht. produksjonstempler.

Overflater på innvendige vegger

- Modernisert i loftetg. Sist overflatebehandlet i 2008.

Overflater på innvendig himling

- Loftetg. Sist overflatebehandlet i 2008.

Selger hadde i egenerklæringsskjemaet svart "ja" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (...)" og bemerket "Se under". Selger svarte "ja" på spørsmålet "Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?". Selger bemerket følgende:

Takvindu, muggsopp og kondens.

På spørsmålet "Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? (...)" svarte selger "ja" og bekreftet at arbeidene ble utført av faglærte. I selgers kommentar fremgikk:

F.bygg og eiendom/FB

2014 Utbedring av fuktskader ved takvindu

Selger opplyste videre i egenerklæringsskjemaet "*Nytt tak 2008 – F. Tømrerbedrift*"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7 010 000 ved kjøpekontrakt datert 21.5.15, og overtatt av kjøper den 1.9.15.

Kjøper har forklart at de i påsken 2018 registrerte fuktskjolder på undertaket på loftet. Kjøper tok deretter kontakt med takstmann H. som utarbeidet rapport datert 18.4.18:

Det er montert takvinduer i alle rom i 2. etasje. I gangen er det montert mot øst og vest. Ved befaring 4. april ble det observert fukt og muggvekst på loftet der lufteskiktene ender ut i loftet.

Det ble målt høye fuktverdier, over 20 % (kritisk fuktinnhold) i undertaket. Det var utpreget høyere verdier i området der det var montert Veluxvinduer i 2008. Vinduene er bredere enn 54 cm, slik at tre fakk er påvirket ved hvert vindu. Det ble avtalt at loftet skulle ryddes slik at det ble adkomst i hele loftets lengderetning.

Ny befaring 13. april 2018.

Toppen av lufteskikt på begge sider av loftet ble inspisert. Det ble registrert tydelige fuktmerker, mugg, råte og høye fuktverdier i synlig ende av lufteskikt i fakkene over og ved siden av Veluxvinduer montert i 2008. Det ble også registrert at lufteskiktene gjeldende fakk er stengt med innlagt spikerslag. Det er forsøkt å bedre luftingen ved å bore hull ca 20 mm diameter i spikerslaget. Enkelte steder er disse tettet med mineralull.

Mengden kondens varierer noe fra vindu til vindu.

Det er ikke observert tilsvarende forhold i fakk som ikke er berørt av innsatte Veluxvinduer.

VURDERINGER, KOMMENTARER:

Innsetting av Veluxvinduer i 2008 er utført på en måte at kondens i lufteskikt oppstår. Dette er sannsynlig en kombinasjon at punktering av diffusjonstett lag bak innvendig panel ved vinduene og hindret luftgjennomgang i lufteskikt i berørte fakk. Om ikke dette utbedres vil taket ha en svært forkortet levetid i forhold til om diffusjonstetting og lufting hadde fungert tilfredsstillende. Det observeres at hullene som er boret ikke har noen innvirkning på forholdet.

TILTAK:

Rive alle skråhimlinger og lister.

Etablere/reparere diffusjonstett lag (plast).

Rive yttertekking og undertak opp til overkant takvinduer.

Reetablere tilstrekkelig lufting.

Nytt undertak og taktekking.

Ny himling og belistning, malt

NB: Jeg vurderer at tiltakene ikke medfører standardheving da himling har en levetid tilsvarende bygningen ellers, og yttertekking må legges om i sin helhet når øvre del er modent for utskifting.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 335 000.

Kjøper tok samtidig kontakt med sitt bygningsforsikringsselskap, som rekvirerte takstfirma K. I skaderapporten fremgikk:

Konklusjon: Det er montert Welux vinduer i alle rom i 2 etg. De er montert slik at kondens oppstår. Dette skyldes for dårlig lufting rundt vindu og antatt punktering av fuktsperre. Det montert et spikerslag på tvers over vindu, slik at luft stenges, det er boret hull i denne, men det er ikke tilfredstillende. Det har ført til råteskader på rupanel i overkant av vinduer. Dette har oppstått over lang tid. Siden vinduer ble montert.

I følge rapport fra Siv.ing. H. som ble vedlagt er det i egenerklæring fra selger i 2015 opplyst om at det har vært muggsopp og kondens i forbindelse med takvinduer. Det er opplyst at dette ble utbedret av F.B.E. og /F. bygg i 2014.

Kjøper reklamerte til selskapet, og selskapet engasjerte takstmann E. som i rapport oppga følgende:

Konklusjon

1. Fukt og kondensskader i yttertak.

Det er fuktmerker og noe muggsopp på deler av undertaket, i hovedsak er det i fakk hvor takvinduer er plassert men det er også områder rundt vinduer som ikke bærer preg av fuktighet samt at det er fuktmerker også utover områdene/fakk hvor vinduene er plassert.

Undertegnede er av den mening at fukten skyldes begrenset lufting på kaldloftet mest sannsynlig pga feilaktig lagring som hindrer luftsirkulasjon, mulig også forårsaket av noe små lufteluker i gavlvegger samt at luftesjikt er sperret ved takfot/gesims.

En del av fuktmerkene og muggsoppen fremstår som gamle, det ser ut til at deler av dette er forårsaket av utettheter i gammel tekking før år 2008.

Loftet er luftet med to ventiler i hver gavl, det er ikke luftespalte i gesims eller ved takfot. Det er tydelig at det har vært lagret en del på loftet, ref. beskrivelse i rapport fra Siv.ing. E-H. av dato 18.4.2018. Dersom det er lagret på en slik måte og i en slik grad at luftingen av arealet begrenses så vil det kunne oppstå kondens i områder hvor varme og dampgjennomgangen er størst, i dette tilfellet er det i områdene rundt takvinduer noe som er helt naturlig.

Med bakgrunn i fuktbilde er undertegnede av den mening at det må sikres god lufting på loftet, det anbefales at ventilene i gavl skiftes ut til en stor ventil på 50x50 mm og at det ikke lagres mot ytterkantene av loftet slik at luftsirkulasjon hindres. Videre anbefales det at luftespalten åpnes i gesims.

Det kunne ikke registreres noe form for råteskade på undertaket osv. ved undertegnedes befaring, det var kun fuktskjolder og muggsopp. Store deler av fuktskjolder og muggsopp anses som gamle, mest sannsynlig er en del av dette fra lekkasjer fra før taket ble skiftet i år 2008. Muggsopp på undertaket har ingen negativ konsekvens for innemiljøet i boligen, forekomsten er i kald sone. Muggsoppen sin utvikling stoppes når forutsetningene for fremvekst elimineres.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 26 250.

I e-post fra selger fremgikk:

Ansvarlig byggherre for installeringen av Velux vinduene var Firmaet til tømmer TC. Da vi opplevde kondensproblemer vedrørende Velux vindu første gang var det ikke mulig å oppnå kontakt med TC. Firmaet ble senere slettet fra Brønnøysundregisteret. FB. AS ble kontaktet i 2009 på anbefaling av Velux ifm nevnte kondensproblemer vedrørende Velux vindu. FB. utbedret der det var nødvendig.

F Bygg og Eiendom ble kontaktet i 2014 på anbefaling av FB. da vi opplevde kondensproblemer ved vinduet i trapperommet (mot hagen).

Kjøper fremla deretter en ny rapport fra takstmann H.:

VURDERING AV RAPPORTEN FRA (takstmann E.).

Rapporten konkluderer med at skadene skyldes mangelfull lufting og at enkle tiltak er tilstrekkelig for å bedre forholdene.

Skadebildet er tolket dit hen at oppstått mugg og fuktskjolder i hovedsak er forårsaket av tidligere lekkasjer gjennom yttertekking. Det understøttes med foto som viser et bord som ikke har muggvekst tilsvarende tilstøtende bord. Dette tolkes dit hen at fukten stammer fra lekkasje. Det er også satt frem teori om at lagrede gjenstander har hindret gjennomlufting.

Jeg er sterkt uenig i tolkningen. Bildet viser at fukt og muggvekst tydelig har oppstått som følge av at det har kommet fuktig luft opp lufteskiktet og kondensert på kald flate, dvs undertakbordene. Sperrene har ikke fuktskjolder og muggvekst. Årsaken til at det ene bordet på fotoeksemplet ikke har muggvekst er at det består av kjerneved og derfor har større motstandsdyktighet mot muggvekst. Ref Figur 5 nedenfor som viser samme sted som bilde 5 i rapport fra (takstmann E.). Bildet viser tydelig at bordene som består av kjerneved ikke er angrepet av muggvekst på samme måte som tilstøtende bord som består av ytterved (geit).

Om det skulle forekomme at det tidligere har vært lekkasje enkelte steder fra utsiden har dette ikke noe med dagens tilstand å gjøre. Fuktmålinger viser at det er stor fukttilgang forårsaket av kondens i dagens situasjon.

Vinduene er bredere enn et fakk, og montert slik at to sperrer for hvert vindu er blitt kappet, og tre fakk er involvert for hvert vindu. Det er ingen av de fakkene som ikke er påvirket av vinduene som har fuktproblematikk. Dette viser at luftingen før vinduene ble montert i 2008 var tilstrekkelig, til tross for lagring på loftet samt beslag under raftene.

Tiltakene som motparten forelår i sin rapport vil kun, om noe, marginalt bedre situasjonen. Utviklingen av råte i undertaket vil fortsette i samme grad selv med bedre lufting. Det vil fortsatt etter nevnte tiltak være innsnevret eller helt stoppet luftgjennomgang i fakkene ved vinduene og stor tilgang av inneluft.

Kjøper fremla en faktura for utbedring av takvindu fra selgers eiertid i 2014, hvor det fremgikk at selger var opplyst at korrekt løsning var å legge om hele taket utvendig, men at dette ikke var valgt.

Ifølge selskapet, stilte selger seg uforstående til at han skulle ha blitt anbefalt å legge om taket.

Kjøper oppdaget i desember 2018 en lekkasje fra himlingen i stuen. I rapport fra takstmann O. fremgikk:

Skadene har etter all sannsynlighet sammenheng med feilmontering av takvinduer eller dampsperre rundt disse. Skadene er synlig i flere av fakkene på loftet. Det er kun påvist skader i de fakkene hvor takvinduene er montert. Øvrige deler av loftet ser bra ut, her er det heller ingen unormal fukt å spore ved målinger. Trefukten viser 12 % i takbjelkene i de områdene der det ikke er montert takvinduer. Målingene ble utført med Bolmann hammerlektrode. Dersom ikke skaden utbedres vil dette kunne medføre råteskader i takkonstruksjonen på sikt. Slike skader er mest synlige under den kalde årstiden, da det kompenserer på det kalde undertaket.

Rim på undertaket over asfaltvindtett. Dette tyder på luftlekkasjer fra boligrom under, som kompenserer mot undertaket i den kalde årstiden.

Kjøper oppdaget mer omfattende skader i forbindelse med utbedring. I tilleggsrapport fra takstmann H. fremgikk:

Innsetting av takvinduer samt etterfølgende forsøk på utbedring av kondensproblemer har forårsaket store åpninger i fuktsperren. Dette har i alle år siden innsetting av vinduene forårsaket kondens og råte. Funnene som er gjort bekrefter i overmål konklusjonene er gjort i tidligere rapporter.

Ved fjerning av isolasjonen er det avdekket tildels alvorlige fuktskader med råte i undertaket.

Måten vinduene er satt inn med utstrakt kapping av sperrer, lasking og utvekslinger med svake sammenføyninger svekker takkonstruksjonens bæreevne. Dette vises ved nedbøyninger og forskyvninger.

Svekkede takkonstruksjoner umuliggjør inngrep for å etablere tilfredsstillende lufting fra innsiden.

Mugg og råte i undertaket nødvendiggjør utskifting.

Dette nødvendiggjør riving av eksisterende taktro og tekking, utskifting av deler av takkonstruksjon, ny diffusjonsåpen duk, påforing for lufting av takflaten, flytting av takvinuer og etablering av ny taktro og taktekking.

På bakgrunn av ovennevnte rapport anslo M. Tømmerbedrift utbedringskostnader på kr 459 802, i tillegg til kostnader for rigg, sikring, etc. på kr 74 815, kostnader til fagkyndig bistand på kr 30 594, samt faktura for befarung på kr 1 453.

Kjøper har i hovedsak anført at de påviste avvikene ved taket utgjorde en vesentlig mangel ved boligen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til de fagkyndige rapportene og anførte at nødvendige utbedringskostnader til sammen utgjorde ca. 8 % av boligens kjøpesum. Kostnadene var ikke påregnelige for kjøper ved salget. Etter fradrag for utbetaling fra kjøpers bygningsforsikringsselskap, utgjør kjøpers krav om prisavslag kr 383 276, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrente.

Selskapet har avslått kravet, og i hovedsak anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd, at kjøper ikke hadde overholdt sin undersøkelsesplikt, jf. avhl. §§ 3-10 og 4-9. I alle tilfeller måtte kjøper akseptere rimeligste forsvarlige utbedringsmetode, og det forelå da ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet råte- og kondensskader på loftet. Det er i saken fremlagt flere rapporter fra flere takstmenn, og det er uenighet om både skadeårsak, skadeomfang og utbedringsmetode. Hvilke(n) av rapportene som legges til grunn for nemndas vurdering av saken, vil være av vesentlig betydning for vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum eller ikke.

Det følger av vedtektene for Finansklagenemnda punkt 4.1 bokstav d at en sak kan avvises dersom den *"ikke lar seg behandle uten at dette i særlig grad går utover klageorganets effektivitet"*. Bestemmelsen svarer til lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 14 første ledd bokstav f. Det følger av forarbeidene til loven at avvisningsregelen kan benyttes der *"klageorganet ikke anser tvisten å være egnet for deres behandling, for eksempel på grunn av bevissspørsmål"*. Nemnda må basere sin vurdering av saken på opplysningene i sakens dokumenter. Nemnda kan verken foreta befarung eller høre muntlige forklaringer. Slik nemnda ser det, er det flere sentrale omstendigheter i saken som er uklare og som vanskelig kan avklares med middelbar bevisførsel. Det vises i denne forbindelse til de sprikende vurderingene fra takstmennene i saken.

Slik bevissituasjonen er i denne saken, finner nemnda at saken må avvises i medhold av vedtektene punkt 4.1 bokstav d. Nemnda kan ikke se at en skriftlig behandling av saken vil gi et fullgodt og forsvarlig grunnlag for å vurdere de bevissspørsmål som saken reiser.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant), Victoria Van der Lagen-Larsen (selskapsrepresentant), Hanne Beth Takvam-Borge (forbrukerrepresentant).