

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-698

30.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

5 år gammel fritidsbolig – isdannelse på tak – selgers opplysningsplikt – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En fritidsbolig i Stranda kommune oppført i 2013 ble solgt "som den er" for kr 3,45 mill., og overtatt av kjøper 4.3.18. I salgsprospektet ble fritidsboligen presentert som nyere og moderne, med flott og påkostet standard. Etter overtakelsen oppdaget kjøper isdannelse fra taket. Selger medga å ha sett istapper fra taket, men hadde ikke tenkt noe nærmere over dette. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste kjøpers krav, og viste bl.a. til forholdet ikke var omfattet av selgers opplysningsplikt, og at feilen kunne utbedres for en lavere kostnad enn angitt av kjøper. Nemndas flertall kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 317 340, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av isdannelser fra tak, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Boligen er fritidseiendom i Stranda kommune oppført i 2013.

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

Nyere og moderne Saltdalshytte (..). Hytten ligger fint til i terrenget og har flott og påkostet standard.

Byggemåte:

Saltdalshytte på ett plan med hems og krypkjeller. Hytten er oppført i 2013 og har normalt god standard. Hytten er oppført med isolerte ringmurselementer, krypkjeller. Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med torv. Vinduer av treverk med 2-lags energiglass. Krypkjeller med tilgang fra luke i gulv i vaskerom. Det er lagt plast på grunn, normal standard.

Terrasse mot vest på ca 30 kvm. Det er terrassebord på gulv og rekkverk i treverk. Dels takoverbygg på deler av terrassen.

Fra verdi- og lånetaksten hitsettes følgende:

Hytten er oppført i 2013 og fremstår med lyse og moderne innredninger og farger.

(...)

Normalt god standard

Vedlikehold:

Normal bruksslitasje basert på enkle visuelle observasjoner og utifra eiendommens alder og konstruksjon.

(...)

En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning

Bygning generelt:

Saltdalshytte på ett plan med hems og krypkjeller.

Utvendig:

Hytten er oppført med isolerte ringmurselementer, krypkjeller. Yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med torv. Vinduer av treverk med 2-lags energiglass.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid fritidsboligen siden 2013. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til om *"det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 450 000 ved kjøpekontrakt datert 15.2.18 og 16.2.18, og overtatt av kjøper den 4.3.18.

Ifølge kjøper, ble det rundt påsketider 2018 oppdaget isdannelser fra raftekaske og langs veggens bordkledning. Kjøper tok da kontakt med selger, som sa at kjøper skulle kontakte Saltdalshytta.

Det hitsettes fra e-post fra Saltdalshytta av 23.4.18:

Denne hytta ble satt opp som et råbygg for kunden, høsten 2012. Det vil si utenfor reklamasjonstiden.

Vi hadde konstruksjon og tett bygg. Torvtak, vindskie, kassebord o.l ble ikke utført av oss.

Det har vært en spesiell vinter med snørekorder flere steder i landet, og vi har sett gjentagende ganger at nedløp fryser igjen og det renner over takrenna.

Dette skjer ofte på torvtak, da torva lagrer varme og drypper etter at kuldegradene kommer.

Ut fra bildene ser det ut som dette kan være problemet her.

Istappene i raftekassen kan også komme av samme grunn, men det kan også være fra kondens ifra luftesjiktet mellom yttertak og vindsperre/undertak.

Her vil jeg anbefale å demontere et kassebord, slik at man finner ut hvor vannet kommer fra.

Kjøper har også lagt frem besiktigelsesrapport fra takstmann W. datert 21.3.19:

Under befaringen ble det vist bilder av forholdet med isdannelser fra raftekaske og langs veggens bordkledning. Det ble anvist at isdannelsen ble observert i innerhjørne mot nordvest, korresponderende med kilrenne ved nordvendt vinkelfløy. Det opplyses at fritidsboligen står oppvarmet gjennom vinteren med innetemperatur minst 7 grader C, og at solinnstråling mot store sørvestvendte vinduer kan medføre relativt store temperatursvingninger over døgnet.

Ved besiktigelsen ble kassekledningen åpnet nær stedet der isingen oppstår. Det ble observert at det er etablert 5 cm luftspalte mellom vindsperre og undertak av kryssfiner. Vindsperre var så langt synlig korrekt utført mot veggens vindsperre og klemt mot sperresidene.

Vurdering:

Den vanligste årsaken til isdannelser i raftekaske og på yttervegg er at luftspaltene i takkonstruksjonen ikke fører nok luft til at vanddamp som diffunderer gjennom konstruksjonen kan tørke ut. Kondensvann vil da følge undertaket til takfoten der temperaturen er så lav at vannet fryser og det dannes istapper. Luftet behovet varierer i forhold til bruk og oppvarming i bygningen. Ved jevn boligtemperatur og hyppig personopphold vil diffusjonen være vesentlig større enn når bygningen står tom og uoppvarmet.

Det henvises til Byggforsk blad 544.803 (mai 2009) som grunnlag for vurdering av observert konstruksjon. Bladet angir tre utførelsesløsninger for isolerte og luftede torvtakkonstruksjoner.

1. Kryssløst konstruksjon med utlufting mot gavlene.
2. Luftet konstruksjon med sideveis utlufting i møne.
3. Luftet konstruksjon med utlufting langs møne.

Saltdalshytta har fremlagt sine detaljløsninger som beskrives med 48 mm luftespalte etablert ved opplekting i takets fallretning. I mønet 40 mm spalte for ventilering mot gavlene etablert ved at lekter og taktro avsluttes med litt avstand i mønespissen. I kilrennene beskrives luftingen i form av 3 cm klaring mellom taklekter og klemlekt.

(...)

Løsninger anbefalt av Sintef byggforsk, illustrert over, har gjennomgående større dimensjon på luftespalten (73 mm) enn Saltdalshyttas løsning, og beskriver også en større dimensjon på avluftningen i møne ved luftelyre eller mønelufting eller mot gavl ved krysslufting.

Vår vurdering er at detaljer fremlagt av Saltdalshytta beskriver en lufting med vesentlig mindre kapasitet enn det som anbefales av Sintef byggforsk. I tillegg vurderes avluftningene i møne og luftingen langs kilrenne å være marginale, i tillegg til at de krever en svært nøyaktig utførelse.

(...)

Konklusjon:

Det legges til grunn at bruksbegrensninger for fritidsboligen ikke aksepteres, og at sammenhengende normal bruk over lange perioder må legges til grunn.

Observert løsning for lufting av takkonstruksjonen vurderes under slike forutsetninger ikke å ha nødvendig kapasitet til å transportere bort fukt som tilføres takkonstruksjonen forårsaket av påregnelige luftlekkasjer gjennom himling og dampsperre. Dette vil kunne forårsake isdannelser, og også potensielt fuktskader i takkonstruksjon og yttervegger. Konstruksjonene i kilen ved vinkelbygget og veggkonstruksjonen i hjørne mellom hovedbygg og vinkelbygg vurderes mest utsatt, og det er påregnelig at skade kan utvikles i disse områdene.

(...)

Etter vår vurdering er det avdekket svikt i utførelse i forhold til bestemmelsen i TEK 10 § 13-18, og det er årsakssammenheng mellom svikt og de forhold som observeres i bygningen.

Tiltak:

Utbedring til dokumenterbar utførelse medfører at tekking og undertak rives, og at det etableres krysslufting før montering av nytt undertak og ny tekking på hele taket.

Prinsippene i Byggforsk blad 544.803, fig 232 a legges til grunn for utbedringen.

Kostnadsestimat for utbedring kr 317 340 inkl. mva.

Selskapet har fremlagt reklamasjonsrapport av 8.5.20 fra takstmann E.:

Konklusjon:

Vår vurdering av forholdet er at oppbygging av luftesjikt for takkonstruksjonen er utført i.h.h.t pre akseptert løsning som den er i dag med sideveis utlufting på møne og vurderes også å være riktig i.h.h.t Saltdalshytta sine egne detaljer. NBI har flere alternativer til anbefalt løsning, og en vurderer den faktiske utførelsen til å være i.h.h.t dette, selv om den optimale luftespalte for torvtekking er ca. 70 mm. Dette er likevel en løsning som er benyttet i stor utstrekning ved torvtekking og som en vet fungerer. Den valgte løsningen vurderes derfor ikke å være feil og det er i tillegg kort avstand mellom raft og møne ca. 400 cm, hvor dette skulle tilsi forholdsvis korte avstander for luft sirkulasjon og i tillegg til luftespalte i gavler. At lekter/lufting under kil renne er mindre enn øvrige takflater kan ikke verifiseres og ville være noe merkelig, da det ville forårsake høydeforskjell på tak sidene når/om takvinkel er like, unntaket er om de har senket kil renne ned, noe som ikke er en vanlig utførelse. Fra utvendig side kan en ikke registrere at kil renne er nedsenket på noen måte som tilsier at lufting under kil renne er redusert eller har mindre lekte dimensjon enn øvrige takflater. Over dette området (kil renne) ligger snøen igjen og ingen tegn til varmetap eller svak lufting. Det er heller ikke registrert skader i område ved kil renne og vår vurdering er at isdannelser ikke har årsak i redusert lufting under selve kil rennen. NBI 543 803 er alternativet til krysslufting. Taket er således oppbygget i.h.h.t detaljer fra Saltdalshytta.

Årsaken til skaden er sannsynligvis en mindre taklekkasje ved punktering av papp sjikt/undertak over stue mot vest ca. 80 cm opp fra yttervegg.

Ved innvendig Thermofotografering i den del av tak konstruksjonen hvor lekkasje er registrert, er det registrert kun mindre temperatur forskjeller på innside sammenlignet med øvrige overflater i kjøkken/stue.

Det er kun i dette området det er registrert skade/isdannelser og det vil være ganske urimelig å kreve hele taket ombygget på bakgrunn av dette, når det kun er i et veldig begrenset område av takkonstruksjonen at is dannelser er registrert. Takkonstruksjon og lufting virker å fungere godt på fritidsboligen for øvrig, og det kunne ikke registreres noen form for snøsmelting eller indikasjoner på varmetap/svak lufting i delvis snødekt takteking ved befarings.

Vår vurdering er således at oppbygging av luftesjikt, lekter og valg av undertak er riktig og fungerer godt, med unntak av den registrerte lekkasje i undertak, som sannsynligvis er det som forårsaker isdannelse ved ett punkt i raftekaske.

På bakgrunn av dette vurderes det at forholdet kan løses ved å fjerne del av torv teking, utbedre lekkasje og montere takteking igjen som før skaden. Grunnlaget for at dette er valgt som løsning er at det kun er i dette området av taket at skaden er registrert, og at utbedringen av lekkasjen vil fjerne årsaken til is dannelser og tilbakeføre takkonstruksjonen til opprinnelig utførelse. Kravstiller skal da få en like god utførelse på denne delen av taket som på øvrige takflater som ikke har dette problemet, og således unngå fremtidige is problemer i det aktuelle området. Det er ikke registrert fukt eller fuktmerker i undertak av rupanel eller ned på undertak folie andre steder i luftesjikt så langt dette lot seg kontrollere ved skade sted.

Takstmann E. beregnet nødvendige utbedringskostnader til kr 121 591 inkl. mva.

Takstmann W. har kommentert rapporten fra takstmann E. i e-post av 26.5.20:

Rapport fra E. angir at det er funnet fuktmerker i tilknytning til en observert spiker gjennom undertaket. Slik jeg forstår rapporten er dette anført som årsak til lekkasje og underliggende årsak til isdannelse. Spikeren som er observert er sannsynligvis en av mange som utgjør innfestningen av underlagspappen og torvunderlagets innfestning til taktroet. Spikersømmen skal være der, men skal være dekket av overlapp både i pappskjøtene og i torvunderlaget. Observasjonen medfører etter min oppfatning at det er grunnlag for å trekke i tvil om papp og torvunderlag er korrekt montert. Spørsmålet er da om dette er en lokal feil, eller om denne er gjennomgående for hele tekingen. Slik jeg vurderer det vil observasjonen som E. har gjort medføre et behov for omfattende kontroll av utførelse ved tekingen som nødvendiggjør et vesentlig større inngrep i konstruksjonen enn tiltaksbeskrivelsen anfører.

Videre framkommer det påstand fra E. om at besiktiget konstruksjon vurderes i samsvar med anbefalt løsning fra NBI (Sintef byggforsk). Vi kan ikke se at det er gitt henvisninger eller begrunnelse for denne konklusjonen. Vi har fra vår side anført at Saltdalshyttas detaljer avviker fra anbefalingene fra Sintef Byggforsk og begrunnet dette.

Slik jeg konkluderer anfører rapporten fra E. en ny problemstilling knyttet til utførelsen av selve taktekingen, noe som må undersøkes nærmere for å finne ut om dette er en enkeltfeil, eller om det er en feil ved utførelsen som er gjennomgående for hele taket.

Når det gjelder takkonstruksjonen og dimensjoneringen av luftingen fastholder vi vår tidligere vurdering.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger medgir at de har sett istapper rundt boligen i sin eiertid en og annen gang, men ikke tenkt videre over dette. Selger fastholder at de aldri har hatt kjennskap til pågående vannlekkasje, eller spiker i tak, all den tid dette forholdet ikke kunne bli avdekket uten destruktive inngrep. Selger oppgir at dersom de hadde hatt et problem med hytta i sin eiertid ville de klart ha utbedret dette.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum, og vist til at det var kostnadsestimatet fra takstmann W. som måtte legges til grunn for vurderingen. Videre har kjøper anført at selger har misligholdt sin opplysningsplikt om isdannelser på taket, jf. avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 317 340 inkl. mva., samt forsinkelsesrente fra 30.5.19.

Selskapet har avvist kjøpers krav. Selskapet kunne ikke se at selger hadde en plikt til å opplyse om dannelse av istapper, da selger aldri opplevde dette som en mangel. Opplysningen ville uansett

ikke ha virket inn på avtalen. Utbedringskostnadene var ikke tilstrekkelig store til å oppfylle vesentlighetskravet, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at selger kjente til forekomst av isdannelser/istapper på taket, og at dette var opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet viste bl.a. til FinKN 2014-296. Ved utmålingen etter avhl. § 4-12, la sekretariatet til grunn den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og konkluderte med et prisavslag på kr 121 591.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 om isdannelser/istapper på taket, og har i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Selskapet skriver at selger skal ha sett istapper rundt boligen i sin eiertid en og annen gang, men ikke tenkt videre over dette. Selger fastholder at de aldri har hatt kjennskap til vannlekkasje eller spiker i tak, noe som underbygges at forholdet først ble avdekket ved destruktive inngrep. Basert på selgers egen forklaring legges det til grunn at det var kjent for selger at det forekom dannelser av is/istapper på taket. Det neste spørsmålet er da om dette er en opplysning kjøper hadde grunn til å regne med å få. Sekretariatet bemerker at det må anses som allment kjent at dannelse av istapper kan indikere at det er utfordringer knyttet til taket. Det fremkommer ikke hvor ofte selgeren opplevde dette, utover det beskrevne "en og annen gang". Når det er snakk om en fritidsbolig som er så ny som denne, er forholdet likevel så vidt påfallende at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dette. Selskapet har forklart at selger selv ikke tenkte videre over istappene. Dette er imidlertid ikke avgjørende for om det er et forhold kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om. Se tilsvarende i FinKN 2014-296 og FinKN 2013-594.

Flertallet – Jakobsen og Norman – bemerker:

Flertallet har funnet spørsmålet vanskelig. På den ene siden kan det neppe oppstilles som et generelt utgangspunkt at det gjelder en opplysningsplikt om "*en og annen*" observasjon av istapper eller isdannelse på taket i en bolig. På den andre siden er det i denne saken tale om en relativt nyoppført fritidsbolig, noe som skjerper aktsomheten omkring unormale forhold ved tak og andre grunnleggende konstruksjoner. Bildene av de aktuelle isdannelsene inntatt i takstmann W.s besiktigelsesrapport av 21.3.19 tyder videre på at i alle fall enkelte av istappene var av en slik art at selger hadde grunn til å reagere. Både størrelsen på og plasseringen av flere av istappene ligger klart utenfor hva man i alminnelighet kan forvente av isdannelse på en fritidsbolig oppført i 2013. Flertallet kan ikke se at det er holdepunkter for at bildene ikke er representative for hvordan isdannelsen også fortonte seg for selger.

Etter en samlet vurdering har flertallet kommet til at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. § 3-7 fra selgers side. Flertallet slutter seg til sekretariatets vurdering av at innvirkningsvilkåret også er oppfylt. Det er etter dette ikke påkrevd å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Når det gjelder prisavslaget, har nemnda – som sekretariatet – kommet til at takstmann E.s rapport og utbedringsforslag av feilkonstruksjonen må anses forsvarlig. Det vises her til sekretariatets grundige vurdering, som flertallet slutter seg til. Prisavslaget settes derfor til kr 121 591 inkl. mva. Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Mindretallet – Sjøvold – bemerker:

Mindretallet finner det ikke godtgjort at det foreligger noen opplysningssvikt på selgers hånd. Alt som er oppgitt om selgers kjennskap til problemet er det som framgår av selskapets brev av 26.6.20 der det framgår at "*Selger medgir at de har sett istapper rundt boligen i sin eiertid en og*

annen gang." Mindretallet finner ikke at dette utsagnet i seg selv er tilstrekkelig til å konstatere at selger har hatt kjennskap til noe problem som det burde vært opplyst om ved salget. Dannelse av istapper er et relativt vanlig forekommende fenomen i norsk vinterklima og kan ikke uten videre tas til inntekt for at det er noe galt med bygget. Selgers utsagn framstår som helt generelt og ikke knyttet til den spesifikke istappdannelsen som har funnet sted på et enkelt, avgrenset punkt på hytta. Mindretallet mener man ikke kan legge til grunn som en gitt forutsetning at de istappdannelsene som i ettertid er fotografert og dokumentert av kjøper er de samme som selger refererer til i sitt utsagn.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).