

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-891

10.12.2020

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – feil ved yttervegg, tilbygg og tak – takstansvar? – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En halvpart av en tomannsbolig i Vestby kommune oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 3,575 mill., og overtatt av kjøper 31.5.19. Ved salget ble det opplyst at boligen var oppgradert og oppusset i nyere tid, med bl.a. ny ytterkledning på sydvegg i 2017. I tilstandsrapporten var veggkonstruksjon, utvendige fasader og takkonstruksjon gitt TG 1. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader på vegg på soverom, og senere mer omfattende fukt- og råteskader i vegg og gulv. Tre fagkyndige vurderte forholdet, og var enige om at årsaken til skadene var kondensering i vegg. De fagkyndige var imidlertid uenige om flere forhold, herunder omfanget av nødvendig utbedringsbehov. Senere oppdaget kjøper fukt i vindfang i tilbygget. Det ble avdekket at takkonstruksjonen manglet lufting, noe som hadde ført til fukt. Det ble også avdekket at tilbyggets konstruksjon og fallforholdene utenfor hadde ført til fuktinntrengning fra grunn. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kravet, og viste til at selger ikke hadde kjennskap til forholdene, og at det var tale om skjulte feil som verken selger eller takstmann hadde forutsetninger for å kjenne til. Selskapet anførte videre at den rimeligste utbedringsmetoden måtte legges til grunn, og at det ikke forelå noe vesentlig avvik. Nemnda kom til at det forelå mangelsansvar, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning på totalt kr 305 460, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader, fuktinnsig, feil ved yttervegg og feil ved tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Vestby kommune oppført i 1980.

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

Modernisert/Påkostet år

2019

(...)

Standard

(...)

Følgende vedlikehold/oppgraderinger er hentet fra takst og selgers egenerklæring:

- Ytterkledningen ble sist utvendig overflatebehandlet i 2017.

- Ny kledning på sydveggen i 2017.

(...)

- Ytterdør i tre med glassfelt fra 2010.

(...)

- Yttertaket er tekket med shingel med undertak av sponplater. Taktekking fra ca 2008 utført av Ga. R S., 1624 Gressvik.

- Nye renner og nedløp i ca 2008.

- Terrasse ved inngang fra 2018.

I tilstandsrapporten ble det under "*Konklusjon tilstand*" opplyst om følgende:

Boligen er blitt oppgradert og oppusset i nyere tid med. bl.a nytt gulv i stue og kjøkken, samt oppusset vegger i stue i 2018. Nytt gulv på terrasse ved inngang i 2018. Ny ytterkledning på gavlvegg mot syd i 2017. Taktekking er fra ca 2008. Boligen er gjennomgående og med standard av varierende alder. Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Råte nederst i hjørnekaske mot sydøst.

Det ble ikke observert andre større avvik/deformasjoner på yttervegger befaringsdag.

Ytterkledning virker å være normalt godt vedlikeholdt. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres normalt sett fra bakkeplan.

TG 1 er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Antatt normal levetid for trepanel, 40-60 år.

Antatt normal levetid for trepanel, reparasjon 20-60 år.

Takkonstruksjon ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Det var mye løssøre lagret på kaldtloft befaringsdag. Dette medførte derfor til begrensede inspeksjonsmuligheter for undertegnede.

Det kan med fordel tre lekter ned i luftespalte for å opprettholde lufting.

Takkonstruksjon og kaldtloft vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode. Kaldtloftet virket tørt befaringsdag og ingen skader ble avdekket ved inspeksjon. Kontrollen av kaldtloft er basert på stedvise stikkprøver i trekonstruksjoner med syl, samt måling av vektprosent i trevirke/organisk materiale.

Vektprosent målt i taksperre ble målt til 10 %, noe som er godt innenfor akseptabelt nivå.

TG 1 er gitt med tanke på alder og observasjoner.

Taktekking ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Taktekking anses å ha sin tiltenkte funksjon uten større negative avvik utfra alder tatt i betraktning. Inspeksjon av yttertak er utført fra bakkeplan og innvendig loft der dette er mulig.

TG 1 er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Under punktet for drenering ble det opplyst: "*Ingen synlige fuktsikring utvendig*", og at TG ikke er vurdert da det antas at det ikke er etablert drensssystem rundt boligen.

Det ble opplyst om at terreng hovedsakelig er tilnærmet flatt rundt boligen og videre bemerket følgende:

Generell anbefaling for utvendig terreng; Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra ringmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra bygningens grunnmur.

TG er ikke vurdert.

Tomteverdi og teknisk verdi av bygninger var samlet beregnet til kr 3 621 000. Hovedboligens tekniske verdi var beregnet til kr 2 435 000 etter et fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider på kr 790 000.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha bodd i boligen i 22 og et halvt år. På spørsmål 8 "Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende", hadde selger svart "Nei". På spørsmål 10 "Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", hadde selger svart "Nei". På spørsmål 11 "Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade", hadde selger svart "Ja, kun av faglært", og oppgitt firmanavn, samt følgende redegjørelse for arbeidene:

Ny takshingel på hovedhus for noen år siden! Ny tak singel på garasjetak utført i regi av velforeningen.

På spørsmål 19 "Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?", hadde selger svart "Ja", og opplyst:

Utvendig bod

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3 575 000 ved kjøpekontrakt datert 24.4.19, og overtatt av kjøper den 31.5.19.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper overflateoppussing av soverommet, og ble i den forbindelse oppmerksom på fuktskader på vegg i området hvor det på visning hadde stått seng og nattbord. Det ble fremsatt reklamasjon overfor selskapet 13.6.19.

Kjøper innhentet rapport fra takstmann R. datert 2.7.19:

Konklusjon vedr. påberopte forhold:

1. Gipsplater innvendig på yttervegg har vært utsatt for fukttilførsel over lengre tid. Fuktskadet område har vært forsøkt utbedret tidligere ved at en bit av platen er skåret ut og erstattet med ny. Ved befaring ble det også observert fuktskjolder på gulvlist på samme sted. Ved åpning av vegg ble det avdekket råteskader i bindingsverk. Det ble også konstantert at det manglet dampsperre bak gipsplatene. Det ble utført fuktsøk innvendig på gavlveggen i de øvrige rommene, og man fikk utslag for fukt stedvis i alle rom. Dette indikerer at problemet ikke er begrenset til dette ene området som er åpnet.
2. Bulk/høydeforskjeller på gulv i umiddelbar nærhet av stedet for fuktskade på veggen. Vinylbelegg på gulvet var intakt.

(...)

Nødvendige utbedringer

1. Kledning innvendig i alle rom mot sydvegg må rives. Dette medfører at kjøkkeninnredning på sydvegg må demonteres. Råteskadede bygningsdeler må byttes. Fuktig isolasjon må byttes. Ny dampsperre og nye gipsplater monteres, sparkles og males. Kjøkkeninnredning remonteres. Listverk monteres.
2. Ved befaring skar man opp et lite felt av vinylbelegget for å få vurdert undergulvet. Undergulvet er laget av sponplater, sannsynlig ikke vannfaste, og disse har synlig vært utsatt for fukt. Platene var svellet ut, og ved fuktsøk fikk man utslag på fukt i et større område rundt felt som ble åpnet.

Utbedringskostnadene for "sydvegg" ble estimert til kr 123 401. Videre ble utbedringskostnadene for "etasjeskille" estimert til kr 74 786.

Kjøper kontaktet takstmann R. på nytt for en ytterligere vurdering etter at det ble oppdaget flere forhold ved veggen i forbindelse med at en håndverker skulle se på utbedring av denne. Følgende hitsettes fra rapport utarbeidet av takstmann R. datert 11.7.19:

Under befaringen der de nye forholdene ble avdekket åpnet håndverkeren noe mer av den innvendige platekledningen på veggen, og avdekket at man da kunne se rett ut på innsiden av den utvendige kledningen

i elementskjøt i veggen. Dette betyr at det ikke er dyttet noe isolasjon eller montert vindsperre på veggen, Det var heller ikke lektet ut for lufting under kledningen.

(...)

Utbedringsforslag.

Utvendig kledning må demonteres og den må etableres ny vindsperre. Utenpå vindsperren må det lektes ut for lufting bak kledningen, det må monteres musebånd og utvendig kledning må monteres. Til slutt må kledning males i samme farge som huset.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 105 875.

Selskapet innhentet rapport fra takstmann T. datert 21.8.19:

1.1 Beskrivelse av skaden

(...)

Arbeider med ny kledning ble utført av B.S. AS, (...). Undertegnede takstmann var i kontakt med S.M. AS v/ B. B. var utførende av arbeidene. Det ble opplyst om at oppdraget var å skifte eksisterende kledning. Alle eksisterende panel ble fjernet og leketer og vindsperre ikke skiftet men gått over og komplettert. Vindsperre var av type Icopal Vaflex.

Etter innflytting ble det i forbindelse med overflateoppussing av soverommet oppdaget forholdsvis stor skjold/ fuktrose i gipsplate. Videre en bulk/høydeforskjell i gulvet i umiddelbar nærhet av fuktskjolden. Vinylbelegget på gulvet var inntakt.

Konstruksjonen ble deretter åpnet for å avdekke skaden. Konstruksjonen bærer preg av å være utsatt for fukttilførsel over lengre tid. Takstmann T. opplyser i sin rapport at det ble målt utslag for fukt i et større område hvor det var åpnet. Det ble også utført fuktsøk innvendig i de øvrige rommene mot gavlveggen og at det var stedvis utslag for fukt i alle rom. Det ble også under vår befaring søkt etter fukt både i området som var åpnet, og i de øvrige rommene. Det ble ikke oppdaget unormale verdier for fukt.

(...)

1.4 Teknisk vurdering

I tilleggssrapport fra Takstmann T. konkluderes det med at det ikke er montert vindsperre på veggen og heller ikke lektet ut for lufting under kledning.

Dette er en konklusjon vi ikke kan støtte og samsvarer ikke med de observasjoner som ble gjort under befaringen.

Det er på bindingsverket montert en Icopal Vaflex vindsperre eller tilsvarende og kledning er utlektet med lekt 23x48 m.m. Det bekreftes også av B.S. AS at lekter og vindsperre ble kontrollert og komplettert i forbindelse med utskifting av utvendig kledning. Det har oppstått en kondensering i konstruksjonen grunnet dårlig sammenføring av veggelementer. Dette har medført en lokal fuktskade grunnet kondensering i elementskjøt. Problemet har vedvart over tid men konstruksjonen fremstod som tørr ved befaringen.

Vi har ikke lyktes med å få tilstrekkelig opplysninger om det var flere forhold som var årsaken til at ytterkledningen ble skiftet i 2017. Det vil antas at bytte av kledningen og kontroll av vindsperre har hatt en positiv innvirkning på skadeforholdet.

(...)

1.5 Konklusjon

Skadebilde slik vi opplever det på befaringstidspunktet, er at dette er en eldre skade og at denne i dag ikke er pågående. Vi stiller oss positive til å foreta en felles fuktmåling med eiers takstmann samt å konstatere vindsperre og utlekting.

Bygningsmessige skader i konstruksjonen av tidligere skade utbedres innvendig.

1.6 Utbedring

Vegger og gulv utbedres innvendig.
For beskrevne tiltak se vedlagt beregningsgrunnlag.
Utbedringskostnad, eks. mva Kr 30 010

Kjøper engasjerte deretter takstmann J., som utarbeidet en rapport datert 26.11.19:

Beskrivelse

1. (...) Eier har åpnet et område i veggen og ser at det er råteskader i treverk som tilsier at skaden har utviklet seg over lang tid. Det har også trukket ut vann i golvplatene av spon slik at de har svullet og er ødelagt i et område inn mot veggen.

Årsaken til fuktskaden er at det er bygget inn en stålplate som skal holde to veggelementer sammen, se bilde. Stålplaten er ikke tilstrekkelig sikret mot varme/kulde påvirkning vinterstid, dette har medført at det har dannet seg kondens i veggen som over tid har brutt ned materialene rundt stålplaten.

Det er skader på stenderverk, sviller og veggplater rundt stålplaten, kondensvannet har også trukket ned til veggen i 1. etasje rett under stålplaten, her er det synlig skader i veggplate og tapet.

Det er i rapport fra takstmann R. opplyst om at det er funnet fukt i andre deler av syd-veggen innvendig blant annet soverom i 2. etasje og kjøkken. Ved undertegnendes befaring ble disse områdene undersøkt, men det ble ikke funnet fukt.

2. (...)

Som nevnt i punkt over er veggen på soverom i 2. etasje åpnet på grunn av fuktskade, og det er i den forbindelse avdekket at vindspærren på veggen ikke er tett, ved at det er synlig åpning mellom to veggelementer.

Det fremgår av salgsdokumentene at arbeidet med ny kledning utvendig på syd-veggen er fagmessig utført. Undertegnede legger derfor til grunn at utførelsen ivaretar funksjonskravene i teknisk forskrift av 2010 (TEK10). Ved at vindspærren ikke er tett er ikke funksjonskravet ivaretatt og det er behov for tiltak.

Det fremgår av reklamasjonsrapport fra takstmann T. at han har snakket med utførende for arbeidet med den uskifting av den utvendige kledningen. Det fremgår av rapport fra takstmann T. at veggen skal være utlektet med lekter som er 23x48mm mellom vindspærre og kledning, videre skal både lekter og vindspærre være kontrollert.

Ved befaring av undertegnede ble syd-veggen inspisert fra loftet, her ble det avdekket at utlektingen mellom vindspærre og kledning er 11mm og ikke 23x48mm som beskrives av takstmann T. En fagmessig utførelse vil tilsi at utlektingen skal være 23x48 med bakgrunn i funksjonskravet i TEK10 og preaksepterte ytelser for utlekting av yttervegg.

Selskapet som oppgis å ha utført arbeidet med å skifte ut kledningen er et byggevarerhus som selger materialer og byggevarer. Selskapet S.M. AS v/B. som også skal være involvert i utførelse av jobben eksisterer ikke i noen offentlige registre, så det har ikke lyktes undertegnede å få avklart hva som faktisk er utført av arbeide på sydveggen.

Utbedring

1. For veggen på soverommet i 2. etasje må deler av gipsplaten tas av for tilkomst, deretter må vindspærren åpnes og råteskadet treverk skiftes ut. Det samme gjelder for veggen i stuen i 1. etasje. Her åpnes veggen i en bredde på 1 meter fra tak til gulv i område hvor det er synlig fuktskade.

Etter at treverk er skiftet ut, må dampspærren repareres i begge etasjer før det monteres spikerslag og nye veggplater. Det må sparkles og males før listverk monteres i begge rom. Det er nødvendig med noe elektrikerarbeid.

På gulvet i soverommet må det monteres spikerslag og felles inn en sponplate, deretter legges det nytt gulvbelegg.

2. Det må settes opp stillas på syd-veggen og kledningen må rives ned til under etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje. Vindspærren må utbedres slik at den er tett på hele veggen. Det monteres ny kledning som overflatebehandles 2 strøk i tillegg til grunning.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 71 788 inkl. mva. for punkt 1, og kr 72 712 inkl. mva. for punkt 2.

Takstmann T. foretok en vurdering av rapporten utarbeidet av takstmann J. i e-post av 13.1.20:

Min vurdering er basert på de observasjoner og fuktmålinger som ble foretatt under befaringen. Videre ble opplysninger innhentet av B.S. AS v/ B.I.H. som har forestått utskifting av kledning på fasaden.

Med bakgrunn i overnevnte vurderes skadeårsak til å være utbedret. Skadeårsak skyldes utettheter mellom elementskjøter grunnet bevegelser.

Innvendig er det fortsatt følgeskader som ikke er utbedret og som er kostnadsvurdert i min rapport. Skadebilde er forholdsvis oversiktlig, og prisestimer bør være kurant å forholde seg til utfra boligens standard.

(...)

Når det skiftes ytterkledning på et eksisterende hus, trer ikke nye forskrifter inn. Det er flere hensyn å ta i forhold til hjørnekasser, vinduer og konstruksjoner. Tek 10 sier heller ikke noe spesifikt mm luftespalte. Konstruksjonen var tørr under min befaring. Som det fremkommer av Rapporten til J. fremstod også veggen tørr under hans befaring.

Under vises det til Tek 10 og veiledningen for ordens skyld.

(...)

Vinteren 2020 oppdaget kjøper fukt i vindfanget.

Det ble innhentet vurdering fra takstmann R. i rapport datert 29.3.20:

Avdekket ved befaring.

Befaring startet med å undersøke tak/taktekking for å finne ut evt. utelukke at vanninntrengning kom gjennom taket. Undersøkelsen viste at taktekking sannsynligvis er tett. Videre ble det avdekket feilkonstruksjon av taket. Det er ikke etablert lufting av takkonstruksjonen. Det ble også konstatert at vindfang er et tilbygg og den innvendige boden i forbindelse med vindfang er en ombygget utvendig kald sportsbod. Konstruksjonen er oppført med flatt tak, noe som krever god lufting av konstruksjonen, helst utført som krysslufting. Taket har så lite fall at det stedvis er motfall. Gulvet i vindfang ligger på et lavere nivå enn de øvrige gulvene på samme plan, og det er derfor ekstra utsatt for fuktinntrengning ved mye nedbør. I kombinasjon med en svak utførelse av terskelbeslag og at terrenget faller inn mot tilbygget på alle sider, har dette medført vanninntrengning under ytterdør.

Forhold rundt takkonstruksjonen

Alle takkonstruksjoner som ikke er bygget som et kompakt tak må ha god lufting for at det ikke skal oppstå kondensering med råteskader som følge. I et flatt tak er det ekstra viktig at det er etablert tilstrekkelig lufting, helst krysslufting, fordi man ikke får samme hjelp med naturlig trekk (termikk) som man får i skråtak. (Se detalj 1 fra Sintef Byggforsk)

Taket over tilbygget er ikke bygget som kompakt tak, og dermed må det være lufting i taket. Konsekvens av manglende lufting er at taket vil råtne. Det er kun et spørsmål om tiden det vil ta før det er omfattenderåteskader i dette taket.

Utbedringsforslag.

Taktekking, undertak og våt isolasjon fjernes. Ny isolasjon legges på plass før det etableres en diffusjonsåpen vindsperre over isolasjon og taksperrer. Krysslufting må etableres over vindsperre før nytt undertak og ny taktekking. Det er fordelaktig om krysslufting bygges opp slik at taket får noe bedre fall.

Vinylbelegg på gulv i vindfang fjernes og fuktskadde komponenter (undergulvsplater etc.) skiftes. Nytt vinylbelegg legges. Prøve å få hevet ytterdør og montere en fungerende beslagsløsning ved terskel. Fall fra tilbygget må etableres for terreng rundt tilbygget.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 95 000.

Det ble fremsatt reklamasjon den 30.3.20.

Kjøper har fremlagt fakturaer for takstkostnader på til sammen kr 36 148. Kjøper har også fremlagt fakturaer fra kjøpers advokat på til sammen kr 29 813.

Ifølge selskapet har selger opplyst at han ikke hadde kjennskap til eller merket problemer med de påberopte forholdene. Alt arbeid var utført av fagkyndige og selger hadde vært i tro om at alt var gjort fagmessig.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at det ved salget ble opplyst at kledningen på sydveggen var byttet av faglærte i 2017. Det var ikke gitt noen negative opplysninger om fukt eller ufagmessigheter ved sydveggen eller vindfanget. I egenerklæringen ble det opplyst at selger ikke kjente til at det var utført arbeider på fasaden av ufaglærte. Videre forelå det ufagmessigheter ved vindfanget som medførte et fuktproblem. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. De avdekkede forholdene medførte fukt som kunne føre til omfattende følgeskader om de ikke ble utbedret. Utbedringskostnadene på 6,7 % av kjøpesummen var tilstrekkelige til at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 239 500, med tillegg av takstkostnader på kr 36 147. Kjøper har i tillegg krevd påløpte utgifter til advokatbistand på kr 29 813, og forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Selskapet har bl.a. vist til at selger ikke hadde kjennskap til eller merket noen problemer med de påberopte forholdene. Det var tale om skjulte feil og avvik som verken selger eller takstmann hadde forutsetninger for å avdekke. Selskapet har videre bestridt at det foreligger mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har bl.a. vist til at nye forskrifter ikke trådte i kraft når ytterkledningen ble skiftet, og TEK 10 sa heller ikke noe spesifikt om millimeter på luftespalten. Det var tilstrekkelig vindsperre og "utkledning" på sydveggen, og dermed ikke nødvendig med tiltak. Fuktskader i sydveggen var en eldre skade og ikke pågående. Det var uansett det rimeligste utbedringsalternativet som måtte legges til grunn, og kostnadene var dermed ikke vesentlige. Selskapet viste videre til boligens alder og opplysninger gitt ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke bevismessige holdepunkter for at selger hadde holdt tilbake opplysninger, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom til at selgers takstmann måtte kjenne til at tilbygget manglet lufting i tak, og at det forelå en mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-7. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for takstansvar for øvrige mangelsforhold. Sekretariatet kom videre til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 verken for selger eller for takstmann etter reglene om identifikasjon med selger for så vidt gjelder fukt og ufagmessighetene ved sydveggen. Dette er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse som er dekkende også for nemndas syn.

Det er videre konkludert med takstansvar etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelder fuktproblematikken i taket på tilbygget. Om dette har sekretariatet uttalt følgende:

Når det gjelder spørsmålet om takstansvar, har vi funnet vurderingen vanskelig. Rapporten fra takstmann R. sier ingenting om hvordan forholdene kunne konstateres, og synligheten av forholdene er heller ikke nærmere kommentert. Vi bemerker at det ikke er fremlagt noen forklaring fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten.

I tilstandsrapportens punkt om takkonstruksjon fremgår det bl.a. at ventilering vurderes.

Takstmannen har opplyst at råloft/kaldloft er luftet via raftet og med ventiler i gavlvegg. Videre er det opplyst at det "kan med fordel tre lekter ned i luftespalte for å opprettholde lufting". Disse opplysningene, samt de øvrige opplysningene som er gitt om takkonstruksjonen, synes imidlertid å knytte seg til hovedtaket, og ikke taket på tilbygget. Ettersom det ikke synes å være gitt noen særskilte kommentarer om taket på tilbygget, fremstår det som noe usikkert om takstmannen i det hele tatt har vurdert dette taket.

Takstmannen har imidlertid ikke tatt noe forbehold om dette, og han har gitt takkonstruksjonen TG 1.

Det aktuelle taket fremstår å være lett tilgjengelig for utvendig inspeksjon, og sett hen til bildene i rapporten fra takstmann R. fremstår det som synlig fra bakkenivå at taket mangler luftespalter. Selv om takstmann R. ikke har uttalt seg om hvordan det ble konstatert at taket mangler lufting, synes det ikke å være foretatt konstruksjonsmessige inngrep eller andre særskilte undersøkelser for å avdekke dette. Sekretariatet vil bemerke at det er vanskelig å foreta en vurdering av hvordan forholdene har fremstått for takstmannen. Slik saken er opplyst finner vi det likevel sannsynliggjort at feilen ved taket er synlig i en slik grad at det ikke foreligger noen rimelig grunn til at takstmannen skulle være uvitende om dette. Takstmannen måtte følgelig kjenne til forholdet, og dette er noe han skulle ha opplyst om i tilstandsrapporten. Se til sammenligning FinKN 2020-544.

På bakgrunn av feilens art, er sekretariatet av den oppfatning at innvirkningsvilkåret må anses oppfylt. Det foreligger følgelig en mangel på dette punktet, jf. avhl. § 3-7.

På bakgrunn av sakens dokumenter mener nemnda at det må legges til grunn at takstmannen ikke har inspisert tilbyggets takkonstruksjon. Det er, slik nemnda ser det, ikke naturlig å lese omtalen av taket i tilstandsrapporten også slik at det dekker tilbygget. I tillegg er garasjen – herunder takkonstruksjonen – separat vurdert og kommentert. Det er uklart for nemnda om selskapet bestrider akkurat dette forholdet, jf. selskapets brev av 5.11.20 der det vises det til at "*Vindfanget har flatt tak og fremstår dermed som ikke vurdert av takstmann*" samtidig som det også vises til en merknad fra takstmannen om at "*Det kan med fordel tre lekter ned i luftespalte for å opprettholde lufting*". Uansett selskapets standpunkt til dette, er nemnda enig med sekretariatet i at bildene i takstmann R. sin rapport også klart viser at luftespalte mangler på alle sider av tilbygget, også i takkonstruksjonen. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er utfordrende at takstmannen ikke har gitt noen forklaring i saken. Nemnda ser ikke bort fra at en umiddelbar bevisføring omkring tilbygget og takstmannens vurderinger kan stille saken i et annet lys, men på bakgrunn av sakens dokumenter har nemnda kommet til samme konklusjon som sekretariatet om grov uaktsomhet fra takstmannens side. Det foreligger dermed en mangel etter avhl. § 3-7 for så vidt gjelde fuktproblemene i tilbygget.

Sekretariatet har i sin vurdering også kommet til at det samlet sett må sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Om det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Sekretariatet vil bemerke at vi ikke besitter byggfaglig kompetanse, og at forholdet kun kan vurderes ut ifra de fremlagte dokumentene. Når det er uenighet mellom fagkyndige om nødvendig utbedring, må i utgangspunktet den rimeligste utbedringsmetoden legges til grunn, så langt det ikke er sannsynliggjort at denne ikke vil være forsvarlig. Det er videre kjøper som må sannsynliggjøre at den rimeligste utbedringsmetode ikke vil være tilfredsstillende, se bl.a. FinKN 2016-293 og FinKN 2016-254.

I denne saken er det gjort tre forskjellige observasjoner av vindspærren. Vi forstår det imidlertid slik at både takstmann R. og takstmann J. er av den oppfatning at vindspærren er mangelfull, ved at det er glippe mellom to veggelementer. Begge disse er også av den oppfatning at luftingen er mangelfull. Vi viser videre til at det ble målt fukt ved takstmann R.s befaring, noe som også gir en indikasjon på et pågående problem. Ettersom fuktmålinger vil påvirkes av flere forhold, kan vi ikke se at det ikke kan være av avgjørende betydning at det ikke var utslag ved de senere befaringene. Vi bemerker at takstmann T. i begrenset grad har uttalt seg om vindspærren, utover å påpeke at dette er montert. Han har heller ikke kommentert dette forholdet i sin etterfølgende uttalelse, etter å blitt forelagt rapporten fra takstmann J. Slik saken er dokumentert finner sekretariatet det sannsynliggjort at vindspærren og luftingen er mangelfull, at bygningselementene ikke ivaretar sin funksjon, og at det er nødvendig å utbedre dette. Vi forstår det videre slik at dette medfører at

utvendig kledning på sydveggen delvis må rives. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2014-294, FinKN 2018-646 og FinKN 2020-191.

Når det gjelder kostnader for innvendig utbedring har takstmann J. estimert disse til kr 71 788, mens takstmann T. har estimert disse til kr 37 512. Begge kostnadsestimatene tar utgangspunkt i lokal utbedring, og synes i stor grad å omfatte de samme arbeidene, foruten at takstmann T. ikke synes å ha medregnet utbedring av fuktskadet vegg i 1. etasje. For øvrig synes spriket i hovedsak å skyldes ulike vurderinger av nødvendige arbeidstimer, og det er vanskelig for oss å ta stilling til hvilket estimat som er mest reelt på dette punktet. Når det gjelder kostnader til utvendig utbedring legger vi takstmann J.s estimat på kr 72 713 til grunn. Videre er kostnadene for utbedring av feil og fuktskader ved tilbygget/vindfanget er estimert til kr 95 000.

Samlede utbedringskostnader utgjør etter dette mellom kr 205 225 og kr 239 501, hvilket tilsvarer 5,7-6,7 % av kjøpesummen. I tillegg har det påløpt takstutgifter på kr 36 148.

Sekretariatet legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret er oppfylt.

Nemnda slutter seg til dette.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Saken gjelder en bolig oppført 1980. Ved salget ble det opplyst om at boligen er oppgradert og oppusset i nyere tid, men at standard er av varierende alder, og at noe utbedring og oppgradering/moderniseringsbehov må påregnes med tanke på alder og som en naturlig del av bygningens aldringsprosess.

Kledningen på sydveggen ble opplyst å være ny i 2017, og i tilstandsrapporten ble veggkonstruksjoner og utvendige fasader gitt TG 1. Utover opplysning om noe råde nederst i hjørnekaske mot sydøst, ble det ikke gitt noen negative opplysninger knyttet til den aktuelle vegg. Det ble riktignok ikke gitt opplysninger om arbeid ved de underliggende konstruksjonene, men det måtte likevel kunne forventes at disse til en viss grad ble kontrollert da kledningen ble skiftet, og at gamle feil eller skader ikke ble kledd inn, se til sammenligning FinKN 2012-330. Det er avdekket eldre fukt- og råteskader i gulv og vegger knyttet til kondensproblematikk i sydveggen.

Videre er vindspærre og lufting i den samme vegg mangelfull. Etter sekretariatets syn er det ingenting i salgsdokumentasjonen som indikerte slike skader eller behov for arbeid ved de berørte konstruksjonene på kort sikt, og forholdet fremstår etter vårt syn upåregnelig. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2014-199, FinKN 2017-101, FinKN 2017-531 og FinKN 2017-077.

Det er videre avdekket at det ikke er etablert lufting av takkonstruksjonen ved tilbygget/vindfanget, og det er ifølge takstmann R. kun et spørsmål om tid før det er omfattende råteskader i taket. Feilen fremstår følgelig å være alvorlig. Takstmann R. har også bemerket at vindfanget er ombygget og tilbygget fra en utvendig uisolert bod etter byggeår. Ved salget ble det ikke gitt særskilte opplysninger om når tilbygget er oppført, og kjøper måtte dermed legge til grunn en forventning om at tilbygget var fra opprinnelig byggeår. Konstruksjonsfeilen har imidlertid ingen sammenheng med takets alder eller påregnelig svekkelse. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen på boligen gitt TG 1, og takstmannen har ikke gitt opplysninger om manglende lufting av taket over tilbygget. Det ble heller ikke gitt øvrige opplysninger eller antydninger som tilsier at kjøper måtte være forberedt på en slik feil. Se for øvrig til sammenligning FinKN 2011-290.

Videre ligger gulvet i vindfanget på et lavere nivå enn de øvrige gulvene på samme plan, og er derfor ekstra utsatt for fuktinntrengning ved mye nedbør. I kombinasjon med svak utførelse av terskelbeslag og at terreng faller inn mot tilbygget på alle sider, har dette medført vanninntrenging under ytterdør.

I tilstandsrapporten ble det opplyst om at terreng er tilnærmet flatt rundt boligen, og det ble opplyst om at det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Sekretariatet bemerker at opplysningene fremstår noe generelle, men de gir likevel uttrykk for en viss risiko. Det ble også opplyst om at det trolig ikke er fuktsperre mot grunn, samt ingen synlig fuktsikring utvendig, og det ble antatt at det ikke er etablert drens-system rundt boligen. Det forelå følgelig en risiko knyttet til boligens fuktsikring, og det måtte være påregnelig at det kunne påløpe kostnader til etablering av fall og fuktsikring på kort sikt.

Årsaken til vanninnsiget er manglende fall, likevel kombinert med konstruksjonsmessige svakheter ved tilbygget. Skader som materialiserer seg etter overtakelsen, og som er en følge av noe det ble opplyst om før

salg er noe kjøper selv må bære risikoen for. Se til sammenligning FinKN 2017-771 og FinKN 2013-563. I sistnevnte avgjørelse uttalte nemnda følgende:

Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om det avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene.

Sekretariatet vil samtidig bemerke at det neppe kunne være påregnelig at tilbygget var konstruert på en måte som gjør at det er ekstra utsatt for vanninntrenging, og på denne bakgrunn er vi likevel av den oppfatning at deler av utbedringsbehovet må ha fremstått som upåregnelig for kjøper. Det ble ikke gitt risikoopplysninger om konstruksjonen ved salget. Vi bemerker videre at vanninnsiget også har årsak i svak utførelse av terskelbeslag. Døren det gjelder skal ifølge tilstandsrapporten ha blitt skiftet i 2010, og er gitt TG 1. Videre synes plattingen utenfor inngangspartiet å være en medvirkende faktor. Denne ble ifølge tilstandsrapporten oppført i 2018.

Sekretariatet vil bemerke at vi har funnet vurderingen vanskelig, særlig sett hen til de ulike fagkyndige vurderingene av skadeomfang og nødvendig utbedringsbehov. Slik saken er dokumentert er sekretariatet etter en samlet vurdering kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Også nemnda har funnet vurderingen vanskelig. Utbedringskostnadene ligger så vidt over den terskel Høyesterett har oppstilt for det kvantitative elementet, og det ble gitt enkelte risikoopplysninger som tilsier at noe utbedring og oppgradering/moderniseringsbehov må påregnes med tanke på boligens alder. Nemnda anser saken som et grensetilfelle, men har etter en samlet vurdering kommet til samme resultat som sekretariatet om at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom kjøpers forventning og eiendommens tilstand. Det anses derfor å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har merket seg selskapets anførsler i brev av 5.11.20, men finner ikke at disse stiller vesentlighetsvurderingen i noe annet lys.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, har sekretariatet etter en skjønnsmessig vurdering fastsatt dette til kr 200 000. Nemnda slutter seg til dette, og tiltrer sekretariatets begrunnelse fullt ut.

Nemnda er også enig i sekretariatets utmåling av kr 10 000 i erstatning etter avhl. § 4-14, på bakgrunn av en forholdsmessighetsvurdering av mangelen etter avhl. § 3-7. Det vises til vurderingen av kontrollansvaret, som nemnda slutter seg til.

Det er fremsatt krav om forsinkelsesrente, som også tilkjennes.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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