

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-914

18.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader på loft – takstansvar? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En halv tomannsbolig i Skien fra 2004 ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill., og overtatt av kjøper den 10.9.18. Ved salget ble det i tilstandsrapporten opplyst om en luftekanal på kaldloft som var en uheldig løsning vedrørende kondensfare (TG2), samt at det var litt lite ventilasjon. Takkonstruksjon for øvrig og taktekking ble vurdert til TG 1. Selger hadde i egenerklæringen opplyst om noe fukt på loftet etter årets vinter. Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen mugg og råteskader på loftet. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt fra selger og selgers takstmann, samt at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, blant annet med henvisning til at det var gitt risikoopplysninger om forholdet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 375 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader på loft, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig i Skien oppført i 2004.

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

Innbydende og delikat 1/2 av tomannsbolig. (..)

STANDARD

Frittliggende vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2004 over 2 plan og kaldloft. Boligen fremstår uten noen spesielle anmerkninger, godt håndverksmessig bygget og vedlikeholdt av fagfolk og gir et positivt inntrykk.

(...)

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i isolerte trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende dobbeltfalset trekledning over støpt plate, etasjeskillere er av trebjelkelag, skillevegg mellom boenhetene etter gjeldende lyd og brannkrav, saltak med takutstikk mot øst, tekket med takstein og fremstår med normal god standard på innredning, utstyr og overflater og gjennomgående samme stil i hele boligen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget fremgikk bl.a. følgende:

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det bør spesielt nevnes luftekanal på kaldloft som er en uheldig løsning i forbindelse med fare for kondens på kaldloft som også har litt lite ventilasjon.

Boligen fremstår uten noen spesielle anmerkninger, godt håndverksmessig bygget og vedlikeholdt av fagfolk og gir et positivt inntrykk men det bemerkes at innredet soverom med Velux-vindu i skråtak på loftetasje er ikke godkjent og betegnes i rapporten som ett bruksrom.

Punktet "*Takkonstruksjon*" ble gitt TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten:

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:

Saltak oppført med prefabrikkerte takstoler og undertak av sutakplater og asfaltplater fra byggeår. Takutstikk mot øst.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Det ble på befaringen ikke oppdaget forhøyet fuktverdi i treverk på kaldloft eller synlige skader på takstoler med adkomst via loftsstige eller fra bakkenivå. Det ble observert noe lite utlufting med kun luftekanaler i gavl og rør som ender opp på loft som er en uheldig løsning vedrørende kondens fare. TG 2.

Taktekkingen ble gitt TG 1:

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongstein fra byggeår

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før omlegging av betongstein er 30-60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Taket ble kontrollert ved tak, sportsbod, og det ble ikke registrert skader på befaringsdagen på betongsteinen. Med en enkel kontroll var det synlig sutaksplater under takstein ved å løfte opp taksteinen og synlig asfalt plater på bod samt på kaldloft.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at de hadde eid og bodd i boligen siden 2012. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til utettheter på tak/fasade, og på spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på tak/fasade, etc. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til sopp, svertesopp, råteskader eller fukt, og opplyste:

Noe fukt på loft etter årets vinter.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 21.8.18, overtatt av kjøper den 10.9.18.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen av boligen mugg og råteskader på loftet.

Kjøper har lagt frem skaderapport fra takstmann L. datert 27.8.19:

Konklusjon:

Som følge av dårlig isolert vegg/himling ved takopplett over bad, i kombinasjon med gjennomgående spiker som har punktert undertak, samt mangelfull lufting over undertaket ved takfot. Varme fra bad og badets ventilasjon i kombinasjon med mangelfull lufting har påført skader i mineralull og taksperrer.

Takrenner må demonteres og det må etableres takrenne-kroker for etablering av riktig lufting. Deler av takopplett må gås over og legges om. Overgang mellom boenheter på taket må utbedres pga. mangelfull brannsikring. Se videre beskrivelser, kalkulasjon og bilder.

(...)

Hendelsesforløp/orientering:

Kjøper avdekket fuktskader på kryploft, og har i den sammenheng innhentet vurdering fra L. Bygg, med anbefalt utbedringsmetode og pris. Undertegnede takstmann har vurdert dette noe annerledes. Se videre beskrivelser og bilder.

Det er synlige fukt med mindre soppskader på kryploft, nærmere bestemt i tak/vegg over takopplett. Rom under takopplett er bad, hvor baderommet har utlufting fra dusj ol. under gesims.

Undertaket med overliggende sløyfer og lekter er vurdert riktig etablert, med unntak av for liten lufting bak takrenner, gjennomgående spikring, samt feil på overgangen i brannskille på taket.

Skadeårsak:

Skadeårsaken er vurdert til å være en kombinasjon av dårlig isolert vegg/himling ved takopplett over bad i kombinasjon med gjennomgående spiker som har punktert undertak, samt mangelfull lufting over undertaket. Varme fra bad og badets ventilasjon i kombinasjon med mangelfull lufting har påført skader i mineralull og taksperrer.

Tilstand skadet del

Det er behov for utskifting av våt/skadet mineralull, samt vask/desinfisering av soppskadede sperrer.

Takstmann L. anslo utbedringskostnadene til kr 141 708 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem en skaderapport av 20.1.20, utarbeidet av takstmann E.:

2.2 Påberopt forhold med kommentarer

Det ble på befaringsdagen registrert fuktskader rundt takoppløft mot øst. Synlig med sopp og begynnende råteskader i trevirke og Hunton undertak.

2.3 Skadeårsak

Skadeårsak er mangelfull ventilering over undertak med kombinasjon av dårlig isolert vegg og himling rundt våtrom/bad. Varme tap og kondens fra varme rom/bad har ført til registrerte skader i takkonstruksjonen ved takoppløft.

Undertak mangler forskriftsmessig ventilering i henhold til monteringsbeskrivelse fra Hunton.

Konstruksjonen er ikke forskriftsmessig ventilert ved raft og møne. Konstruksjonen er tilnærmet tett og gir liten luftgjennomstrømning.

Luftespalte mangler ved raft og møne i henhold til beskrivelse fra Hunton

Lekter på oppløft har ikke forskriftsmessig dimensjon.

Videre krever utført konstruksjon fuging ved raft vedrørende overgang vegg-takverk.

Utbedringskostnader ble i utgangspunktet anslått til kr 212 500 inkl. mva. Det fremgikk imidlertid følgende i rapportens pkt. 3.1:

Taket har skader etter mangelfull utførelse av ventilering av konstruksjonen kombinert med dårlig isolert rundt våtrom i 2.etg. Skadeomfang vil eskalere og taket må utbedres. Det medregnes at deler av undertak ikke må byttes mot vest. Videre beregnes demontering og remontering av takstein. 20 % svinn er medregnet i brekkasje av takstein.

Tilstøtende boenhet er ikke medregnet i beskrevet kalkyle. Det ansees som vanskelig og utføre beskrevne arbeider uten at tilstøtende boenhet utbedres samtidig med beskrevne utbedringsarbeider. Total kostnader anslåes da til kr 300 000.

Inkludert merverdiavgift ville utbedringskostnader inkludert den tilstøtende boenheten utgjøre kr 375 000.

Kjøper har også fremlagt en skaderapport datert 24.4.17 med tilsvarende skade for samme type bolig i samme gate.

Selskapet redegjorde for selgers forklaring i saken:

Selger opplyser til oss at de ikke har hatt kjennskap til mugg og råteskader på loftet med gulv der det ble oppbevart ekser. Som opplyst i egenerklæringsskjemaet ble det observert noe fukt etter vinteren som hadde vært. Dette ble det da opplyst om ved salg.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt manglende opplysninger om fuktproblematikk fra både selger og selgers takstmann, jf. avhl. § 3-7, samt at det ble angitt feil tilstandsgrad. Hverken selger eller selgers takstmann hadde noen grunn til å være uvitende om fuktproblemene, og kjøper anførte at takstmannen skulle ha vært oppe og inspisert loftet, og at han da lett ville ha avdekket skadene visuelt. Kjøper har også anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 375 000 inkl. mva.

Selskapet har i hovedsak anført at hverken selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kunne ikke se at det var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til annen fukt enn det som var opplyst i egenerklæringsskjemaet. Sekretariatet kunne heller ikke se at det var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til fuktskader. Det forelå dermed ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en konkret vurdering, kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet fukt- og råteskader på loftet i boligen.

Sekretariatet fant for så vidt gjelder selgers forhold at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til ytterligere fukt på loftet enn det som var opplyst i egenerklæringsskjemaet. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn.

Hva gjelder takstmannens forhold, fremholdt sekretariatet følgende:

Finansklagenemnda Eierskifte har tidligere vurdert saker der det er anført at det foreligger uriktige og mangelfulle opplysninger ved at tilstandsgrad ikke er korrekt satt.

I FinKN 2018-696 ble det blant annet vist til en tidligere avgjørelse fra FinKN 2016-221 som nemnda sluttet seg til: "Fastsettelse av tilstandsgrad beror til en viss grad på et skjønn, og det er i foreliggende sak tatt forbehold knyttet til grundigheten av de undersøkelser som er gjort. Nemnda finner ikke at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 på dette punktet."

Sekretariatet viser også til prinsippet om at det er det samlede opplysningsbildet som må legges til grunn når det skal vurderes om det er gitt en uriktig opplysning, jf. eksempelvis FinKN 2018-004. Det er både i tilstandsrapportens konklusjon og konkret på punktet om tak angitt at det er lite utlufting. Sekretariatet oppfatter dette som en generell beskrivelse. Det skal også bemerkes at takstmannen har angitt at han ikke har oppdaget skader på "takstoler med adkomst via loftstige". Basert på den tegningen som kjøper har fremlagt der det er angitt skadet område og takstige, legger vi til grunn at skadene ikke er synlige dersom man bare kikker fra loftstigen, og at takstmannen ikke har vært oppe på selve loftet. Det stemmer også med kjøpers angivelse på tegningen av hvor på loftet man ikke kunne gå.

Tilstandsrapporten i nærværende sak var basert på undersøkelsesnivå 1 etter NS 3424, noe som innebærer visuelle observasjoner på tilgjengelige flater. Basert på at nemndspraksis legger til grunn at fastsettelse av tilstandsgrad beror på skjønn, kan ikke sekretariatet se at kjøper kan høres med at det er angitt feil

tilstandsgrad, dette gjelder ikke mindre hvor det som her ellers i samme punkt var gitt en konkret risikoopplysning knyttet til kondens og lufting, med en angivelse av tilstandsgrad 2.

Det er videre som nevnt det samlede opplysningsbildet som må legges til grunn. Sekretariatet har ikke mottatt kommentarer fra takstmann i saken, men vi kan ikke se at det er dokumentert at takstmannen skulle ha oppdaget de forhøyede fuktverdiene ved en grundigere visuell undersøkelse.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. I likhet med sekretariatet har nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 verken når det gjelder selger eller takstmannens forhold. Nemnda kan heller ikke se at det er grunnlag for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det er ikke anført noe i kjøpers klage til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Hva gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen, viser nemnda til sekretariatets grundige vurdering av de ulike anslagene i saken av nødvendige utbedringer og utbedringskostnadenes størrelse. Sekretariatet konkluderer med at samlede nødvendige utbedringskostnader utgjør kr 175 000 inkl. mva., noe som er 7,3 % av kjøpesummen. Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets vurderinger på dette punktet.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skjønsmessige helhetsvurderingen, fremholdt sekretariatet:

I nærværende sak er det snakk om en bolig fra 2004, som var 14 år på salgstidspunktet. Det er etter gjeldende rett påregnelig at en brukt bolig på 14 år ikke nødvendigvis er som en helt ny bolig og at enkelte bygningsdeler må påregnes utbedret ut i fra levetidsbetraktninger.

I salgsprospektet ble eiendommen presentert som en innbydende og delikat halvpart av en tomannsbolig. Det ble videre i prospektet skrevet at boligen fremsto uten noen spesielle anmerkninger, som godt håndverksmessig bygget og vedlikeholdt av fagfolk, og at eiendommen ga et positivt inntrykk. I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen som sådan gitt TG 1, og takstmannen oppdaget verken forhøyede fuktverdier eller registrerte synlige skader på takstoler. Videre var boligen ikke mer enn 14 år på salgstidspunktet. Dette er forhold som trekker i retning av at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

På den andre siden er det i tilstandsrapportens konklusjon bemerkt at det er registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Takstmannen har videre i samme punkt skrevet: "Det bør spesielt nevnes luftekanal på kaldloft som er en uheldig løsning i forbindelse med fare for kondens på kaldloft som også har litt lite ventilasjon." I tilstandsrapporten vedrørende "Takkonstruksjon" sto det blant annet følgende: "Det ble observert noe lite utlufting med kun luftekanaler i gavl og rør som ender opp på loft som er en uheldig løsning vedrørende kondens fare. TG 2". I egenerklæringen ble det videre opplyst om "Noe fukt på loft etter årets vinter". Dette er opplysninger som kan trekke i retning av at eiendommen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere saker vurdert hvorvidt det foreligger et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt. selv om skadeårsaken er en annen enn tidligere opplyst.

I FinKN 2017-771 ble en bolig fra 1974 solgt "som den er". Det ble ved salget blant annet opplyst at svikt ved fuktsikringen kunne gi fuktskader i utforede vegger, og dreneringen ble angitt med TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper blant annet mørke flekker på kjellergulvet og det avdekket kondens under parkettgulvet som en følge av dårlig isolasjon mot grunnen. Det ble reklamert over forholdet under henvisning til at fukt i kjellergulv sammen med feil ved det elektriske anlegget utgjorde en mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet avviste kravet, blant annet under henvisning til de opplysningene som ble gitt ved salget. Kjøper fikk ikke medhold. Det hitsettes følgende fra nemndas begrunnelse:

Det er fra kjøpersiden fremholdt at skadetaksten peker på en annen skadeårsak – nemlig oppsuging av fukt fra grunnen gjennom gulvet – enn svikt i dreneringen som var det risikomomentet som det var

vist til salgsdokumentene. Denne forskjell innebærer imidlertid ikke at saken på avgjørende måte kommer i en annen stilling. Nemnda viser til avgjørelsen i FinKN-2013-563 hvor nemnda uttalte:

" 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. "

I FinKN 2020-484 ble en bolig fra 1956 med tilbygg fra 2004 solgt "som den er". Det ble i salgsopplysningene blant annet gitt flere risikoopplysninger om oppbygging av drenering og fukt i kjeller. Etter at kjøper hadde utbedret dreneringen langs boligens kortvegg ble det oppdaget fukt langs kjellerens langvegg. Det ble da avdekket avstand mellom ny og gammel kjeller, og kjøper reklamerte til selskapet under henvisning til at fuktinntrengingen skyldtes konstruksjonsfeil. Kjøper fikk ikke medhold i kravet. Nemnda uttalte blant annet følgende:

Sett i lys av det samlede opplysningsbildet ved salget, kan ikke nemnda se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda bemerker at den i denne forbindelse ikke finner å kunne tillegge det avgjørende vekt at årsaken til fuktproblematikken rent faktisk er konstruksjonsfeil og manglende fuktsikring. Det foreligger følgelig etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemndsavgjørelsene viser at selv om avviket som avdekkes helt eller delvis viser seg å ha en annen årsak, eller er av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene innebærer ikke dette nødvendigvis at det foreligger et vesentlig avvik etter avhl § 3-9 andre pkt.

Etter en samlet vurdering, og under tvil, er sekretariatet kommet til at det ikke foreligger noe utvilsomt misforhold mellom det kjøper hadde grunn til å regne med og boligens faktiske tilstand. Vi har da lagt avgjørende vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om fukt i egenerklæringen, i tilstandsrapportens konklusjon og i tilstandsrapportens punkt om takkonstruksjon. Når dette sammenholdes med at sekretariatet har funnet at utbedringskostnadene i stor grad kan baseres på alternativet til takstmann L., er det vår vurdering at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda viser til sekretariatets grundige drøftelse, som nemnda slutter seg til da denne er dekkende også for slik nemnda vurderer saken. I likhet med sekretariatet har nemnda følgelig under tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).