

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1097

22.11.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

54 år gammel bolig – kondens i yttervegger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En enebolig i Søndre Land kommune fra 1966 ble solgt "som den er" for kr 2 mill., og overtatt av kjøper i 2020. I prospektet ble det blant annet opplyst at boligen ble vesentlig oppgradert i 2015 og at den fremsto med god standard og lyse overflater. Det ble også opplyst at boligen fremsto som fra åtti-tallet utvendig og at noe vedlikehold måtte påregnes. Videre ble det opplyst om innblåst isolasjon på loft i 2016. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten. Kjøper reklamerte etter overtakelsen over fukt og fuktskader og anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det avtalte. Årsaken til fuktskadene syntes å være etterisoleringen som fant sted i 2016. Selskapet avslo kravet, og viste til at forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik. Nemnda kom til at boligen ikke hadde en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 131 900, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kondens i yttervegger, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken gjelder en enebolig i Søndre Land kommune oppført i 1966.

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

Velholdt enebolig med alt på ett plan. (...)

Byggemåte

Enebolig fra 1966 med alt på ett plan, samt uinnredet kjeller. Bygget er oppført i trekonstruksjoner fundamentert på støpt, slammet og malt grunnmur. Vinduer har isolerglass med sprosser. Eldre malte vinduer i kjeller. Taket er tekket med profilerte takplater.

Boligen er tilbygd carport i 1974, og det er tilbygd overbygd terrasse og spisestuedel i 1980. Kryploft. Utvendig og innvendig adkomst til kjellerrom til sekundærrom, tre kjellerrom har ikke målbart areal ellers blindkjeller under spisestuedel og bodrom. Overbygd inngang med dør til bodrom og carport. Åpen terrasse fra 2015.

Se vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon om tekniske detaljer.

Standard

Lys og trivelig enebolig med praktisk planløsning og alt du trenger på ett plan. Boligen er vesentlig oppgradert i 2015 og fremstår med god standard og lyse overflater.

(...)

Boligen fremstår som fra åttitallet utvendig, noe vedlikehold må påregnes. Delvis drenering rundt boligen i 2016. Innvendig pusset opp overflater fra 2014- 2015. Strippet nybygd bad og kjøkkeninnredning fra 2015.

Automatsikringer fra 2014. Innblåst isolasjon på loft i 2016. Varmepumpe fra 2018. Merker etter fukt og saltutslag på vegger i kjellerrom.

Noen av punktene i tilstandsrapporten har fått tilstandsgrad 1, de fleste punktene har tilstandsgrad 2 og ingen punkter har tilstandsgrad 3. Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i disse før bud inngis.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon*" hitsettes følgende:

Enebolig over en etasje fra 1966, tilbygd carport i 1974 og tilbygd overbygd terrasse og spisestuedel i 1980. Kryploft. Utvendig og innvendig adkomst til ett kjellerrom til sekundærrom, 3 kjellerrom ikke målbart areal ellers blindkjeller under spisestuedel og bodrom. Overbygd inngang med dør til bodrom og carport. Åpen terrasse fra 2015.

Boligen fremstår som fra åttitallet utvendig, noe vedlikehold må påregnes. Delvis drenering rundt boligen fra 2016. Åpen terrasse fra 2016. Innvendig pusset opp overflater fra 2014 - 2015. Strippet nybygd bad og kjøkkeninnredning fra 2015. Automatsikringer fra 2014. Innblåst isolasjon på loft i 2016. Varmepumpe fra 2018. Merker etter fukt og saltutslag på vegger i kjellerrom.

Videre hitsettes det følgende fra rapportens punkt "*Veggkonstruksjon og utvendige fasader*" (TG 2):

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra hakkenivå.

Beskrivelse

Boligen er oppført i bindingsverk med stående og liggende panel. Overbygd panel. Overbygd inngang med dør til bodrom og åpen carport.

Vurdering

Panel fra ca 1980, småsprekker i bunn. Ingen kontroll av konstruksjon og isolasjon bak panel. Carport fra 1974 og tilbygd spisestuedel i 1980.

Tiltak/konsekvens

Det anbefales å bytte ut panelbord som har tørkesprekker nederst. Valgt tilstandsgrad ut fra alder og tilstand.

Rapportens punkt "*Takkonstruksjon*" ble gitt TG 2. Det var under punktet blant annet lagt frem et bilde som viste etterisolering med innblåst isolasjon, og det var opplyst at etterisoleringen ble utført i 2016.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2015. Selger svarte "*ja*" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade:

To punkter i tak over carport der vann drypper igjennom ved regnvær.

På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger "*Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad*":

Firmanavn: (Navn). Drenert rundt det meste av boligen, og bygd ny terrasse høsten 2016. Terrasse rettet opp i juni 2020.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.20, og overtatt av kjøper den 20.9.20.

Det ble etter overtakelsen avdekket fukt og fuktskade i vegger i stuen og på soverom. Det ble reklamert over forholdet den 13.11.20.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstingeniør S. datert 2.12.20:

Sammendrag

(...) Ved renovering ble det oppdaget fukt i yttervegger i form av kondens. Kondensering har medført at det har blitt fuktskjolder på treverket(bindingsverket), og missfarging på mineralull i vegg. Vindtetting og diffusjonssperre (papp med plastfilm) har betydelig skadet på enkelte steder grunnet kondensering.

(...)

Skadeårsak

Oppbygning av vegg: Utvendig kledning - Papp med plastfilm - 48x98 bindingsverk inkl 10 cm mineralull - Innvendig diffusjonstett papp med plastfilm - Innvendig kledning. Utvendig papp med plastfilm skal være diffusjonsåpen, noe den i stor nok grad ikke har vært. Ved store temperaturforskjeller fra utvendig til innvendig på høst og vinter, har det oppstått kondens inne i vegg. På gavlvegg er det observert noe mindre fukt inne i vegg. Dette kan skyldes at noe av luft har sluppet gjennom til kaldtloft, som igjen har gitt svertesopp på bakside av kledning på kaldtloft. Bolig fikk blast inn isolasjon på kaldtloft i 2016, iht. opplyst fra tidligere takst. Denne blåseisolasjonen ligger tett ut til takfot/raft, og har etter all sannsynlighet bidratt til tettere og mer fuktige langvegger. Dette antas å være medvirkende årsak til at det har blitt fuktskader i yttervegger.

(...)

Konklusjon

Fuktskader i yttervegger har oppstått som en konsekvens av for diffusjonstett lag med vindsperre på kald side av konstruksjonen. Dette i sammenheng med at ytterveggen er bygget med en standard fra 1966 (byggeår), som ikke har luftesjikt mellom utvendig kledning og vindtett. Den utløsende faktoren har etter all sannsynlighet vært etterisolering av kaldloft i 2016. Blåseisolasjon har langt på vei tettet gesims/raft og da langvegger generelt. I gavler er det skader en del mindre inne i vegg, men det er der observert svertesopp på bakside kledning på kaldloft. Det forutsettes at arbeider utføres i sommerhalvåret når det er god tørk.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 131 900 inkl. mva.

Kjøper fremla e-post fra takstmann S. datert 9.2.21:

Prøver å forklare det litt bedre her:

Varmegjennomgang i vegger har tidligere gått opp på kaldtloft, fra bak underligger utvendig kledning og ellers i utettheter i vegg/toppsvill. Det er tydelig, ettersom det er antydninger til svertesopp på bakside av kledning på gavl. Ved etterisolering med blåseisolasjon, har denne muligheten blitt blokkert for varmlufta. Den har dermed blitt værende i veggen i form av kondens.

Slik jeg ser det, ut fra muligheter for besiktigelse på kaldtloft, er at blåseisolasjonen har vært en utløsende faktor for kondensen i vegger. Den stenger mulighetene for varmluft/varmegjennomgang i yttervegger å komme opp. Vi må huske på at en standarden på en yttervegg på 1960-tallet, ikke er den samme som i dag.

Takstmann S. oppga videre på spørsmål fra selskapet i e-post av 3.5.21 at årsaken til skaden var en kombinasjon av veggens konstruksjon, og måten det var etterisolert på.

Kjøper har anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper viste til at skadeårsaken i hovedsak skyldtes isolasjonen som ble blåst inn i 2016, og ikke veggkonstruksjonen i seg selv. Enhver kjøper ville forvente at isolasjonen var lagt på korrekt måte, og at den ikke forverret boligens tilstand, slik tilfellet var i denne saken. Kjøper presiserte også at fuktproblemene ikke hadde sammenheng med alderen på kledningen og at det ikke var gitt opplysninger før avtaleinngåelsen som medførte at forholdet var påregnelig for kjøper.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 131 900, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det anførte forholdet ikke utgjorde et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste til at det ved salget ble gitt flere opplysninger som indikerte at det var påregnelig med tiltak og utbedringer knyttet til de aktuelle bygningsdelene.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre pkt., og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet kondens i yttervegger i en bolig fra 1966.

Vurderingen av om det foreligger et vesentlig avvik vil bero på om boligens tilstand objektivt sett avviker i vesentlig grad fra hva kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 131 900, og dette er 6,6 % av boligens kjøpesum. Nemnda legger etter dette til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative momentet, bemerker nemnda at saken omhandler en enebolig fra 1966. Det er påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og byggeforskrifter, samt at det er begrenset levetid på boligens bygningsdeler og -komponenter.

Sekretariatet fremholdt videre i sin vurdering:

Ved salget ble det opplyst om en velholdt enebolig, og det ble under standard i prospektet opplyst at boligen ble vesentlig oppgradert i 2015 og fremsto med god standard og lyse overflater. Det sto også at boligen fremsto som fra åttitallet utvendig. I tilstandsrapporten var det ikke gitt risikoopplysninger om verken fukt, kondens eller isolasjon, og det ble kun anbefalt å bytte ut panelbord med tørkesprekker nederst. Dette er forhold som isolert kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik når det avdekkes fuktskader i ytterveggene i form av kondens. Det er videre et poeng at den utløsende faktoren synes å være etterisoleringen som er av relativt ny dato. Denne har påvirket den opprinnelige konstruksjonen negativt.

På den annen side var boligen fra 1966, altså 54 år gammel ved salget. Det var opplyst om at boligen utvendig fremsto som fra åttitallet, og at ytterpanelet var fra ca. 1980. Det var imidlertid ingen opplysninger som tilsa at underliggende konstruksjoner i veggene eller isolasjonen i veggene var skiftet ut etter byggeår. Etterisolasjon var kun opplyst å være innblåst på gulv på loft i 2016, og det var heller ikke opplyst hvem som hadde utført arbeidet. Veggkonstruksjon og utvendige fasader var videre angitt med TG 2 i tilstandsrapporten, og det var gitt konkrete opplysninger om panelbord med småsprekker/tørkesprekker i bunn som ble anbefalt skiftet ut. Videre var det opplyst at det kun var foretatt en visuell kontroll og at konstruksjonen og isolasjonen bak panelet ikke var kontrollert. I prospektet var det også opplyst at de fleste punktene i tilstandsrapporten hadde fått TG 2.

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at boligen var 54 år ved salget, og at det med unntak av panel fra ca. 1980 ikke var gitt opplysninger om utskifting av i veggkonstruksjoner etter byggeår. Ytterveggene var videre angitt med TG 2 og det var også anbefalt å skifte ut panelbord med tørkesprekker nederst. Selv om den utløsende faktoren synes å ha vært etterisoleringen, finner vi ikke å kunne tillegge dette avgjørende betydning. Det samlede opplysningsbildet med alder, beskrivelser og tilstandsgrad, viser at kjøper måtte være forberedt på å gjennomføre utbedringer. Omfanget av avviket avviker etter sekretariatets vurdering noe fra hva kjøper kunne forvente, men vi finner ikke at dette utgjør et utvilsomt misforhold. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse, og har i likhet med sekretariatet kommet til at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at *"misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt"* for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt misforhold i denne saken. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen

vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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