

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2021-574

14.6.2021

**HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)**

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

33 år gammel bolig – fukt i tak og garasje – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Oslo fra 1986 ble solgt "som den er" for kr 10,35 mill., og overtatt av kjøper 1.10.19. Det ble i tilstandsrapporten opplyst at det var observert noen fuktskjolder rundt en takgjennomføring, men ellers ingen tegn til lekkasje. Etter en tilleggsbefaring på kryploftet før salget skrev selgers takstmann at han ikke observerte noe unormalt og heller ikke fukt. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt i vegg mellom garasjen og boligen, samt fuktgjennomtrengning i taket. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om fuktinntrengning, og at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger om de påberopte forholdene. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 397 618, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Den aktuelle saken gjelder en enebolig i Oslo oppført i 1986.

I salgsprospektet ble boligen omtalt som pen og godt vedlikeholdt. Det ble opplyst at dreneringsforhold ikke var kjent for takstmann og ikke kontrollert, men antatt fra byggeår. Takkonstruksjoner og takstmannens tilleggsbefaring på kryploftet ble også omtalt.

I tilstandsrapporten av 15.5.19, utarbeidet av takstmann U., fremgikk bl.a. følgende:

#### **Konklusjon:**

Attraktiv bolig (...). Enebolig oppført i 1986 over 3 plan pluss kryploft. Eiendommen er bygget i gode og solide konstruksjoner/materialer og fremstår som pen og godt vedlikeholdt.

(...)

#### **Gulv på grunn (TG 1)**

Beskrivelse: Støpt gulv i underetasje som er belagt med fliser og parkett. Belegg på gulv i bod. Vegger mot grunn er lektet ut og kledd med gipsplater. Ingen tegn til fukt. Målt med protimeter. Ingen unormale utslag registrert.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen feil eller avvik registrert. TG settes på bakgrunn av visuelle observasjoner, alder og tilstand. TG 1.

(...)

#### **Drenering**

Beskrivelse: Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Antatt fra byggeår. Synlig dreneringsplast mot gårdsplass.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Tilstandsvurdering: Ikke videre undersøkt. Ikke mulig å kontrollere, skjult konstruksjon. Dog ingen tegn til fukt i bakvegg mot terreng.

(...)

### **Takkonstruksjon**

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.

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon med ark. Takstoler i tre med limtredragere. Tekket med betongtakstein. Boder i 2.etg er kaldloft – med synlig sutaksplater. God ventilasjon.

Tilstandsvurdering: Taket er ikke inspisert av takstmann. Kun inspisert loftsboeder/kaldloft. Kryploft er ikke inspisert. Intet unormalt eller større avvik registrert. Noen fukt skjolder rundt en takgjennomføring. Ingen tegn til lekkasje.

(...)

### **Renner, nedløp og beslag (TG 1)**

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen skader eller mangler registret. TG settes på bakgrunn av visuelle observasjoner, alder og tilstand. TG 1.

Det ble foretatt en ny befaring av kryploftet av takstmann U. den 20.5.19. I e-post fra takstmann U. av samme dato fremgikk:

Viser til tidligere utarbeidet tilstandsrapport for ovennevnte eiendom datert 15/5-2019.

I rapporten fremgår det at kryploft ikke er inspisert.

I dag, den 20/5-2019 har undertegnede vært på befaring og besiktiget kryploftet. Det er svært begrenset hva man kan se der oppe. Hele loftet er fylt med isolasjon (steinull) og adkomsten er trang. Men jeg fikk i alle fall konstatert at loftet er isolert. I tillegg så jeg sutakplater og ventilasjonsrør. Det ble ikke observert noe unormalt. Det ble heller ikke observert fukt.

Det er altså ingen ting som tyder på at det er noen feil eller mangler på kryploft/undertak på befaringsdagen.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1991. Selger svarte "Nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr i boligen som: rotter, mus, mur eller lignende?

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Selger svarte "Ja, kun av faglært" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, og oppga firmaet som hadde skiftet undertak og isolert. Kontrakten som viste hvilket arbeid som ble avtalt utført på taket i 2003 fulgte ved salgsdokumentene.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 10 350 000 ved kjøpekontrakt datert 28.5.19, og overtatt av kjøper den 1.10.19.

Ifølge kjøper ble det i uke 46 avdekket fukt i vegg mellom garasje og bolig. Kjøper avdekket deretter fukt samt mugg/sopp i takplate samt en større flenge i takplaten. Det ble utarbeidet et eget notat fra kjøper for å dokumentere hvilke avvik som var avdekket.

Det ble fremlagt befaringsrapport fra takstmann A. datert 19.2.19:

**Skadeårsak/ sammendrag - fuktgjennomtrenging i tak**

Fuktskadene som er observert knyttes til vanninntrenging i takflaten. Det største skadepotesialet knyttes normalt til gjennomføringer og beslagsarbeider. Med utgangspunkt i hva som er observert på befarings skyldes lekkasjene manglende bruk av- og eller utette overlagsbeslag rundt kanalgjennomføringer, utett underlagsbelegg, og eller utett eller manglende bruk av underbeslag, i vinkelrennen mellom de motstående takflatene.

Skorsteiner, kanaler, takvinduer og annet som føres gjennom og bryter takflaten, må alltid utføres slik at det ikke blir lekkasjer. Både vannet som renner på steinen og vannet som renner på undertaket, må hindres i å renne inn i taket.

Ved tetting rundt gjennomføringer skal det benyttes et dobbelt tettesjikt. Det første sjiktet utgjør et underlagsbeslag/belegg som monteres ned mot taktroen og deretter et overlagsbeslag som monteres sammen med taktekkningen.

(...)

**Skadeårsak/ sammendrag – manglende luftespalte mellom sutak og isolasjon:**

Skråtakene mot boligdelen er utført med lufting mellom vindspærre og undertak. Det er benyttet slanke lekter på ca 20x20 mm som nedforing for asfalt vindtett. Luftespalten mellom vindtett og sutakplater er i stor utstrekning ikke gjennomgående. Sutakplater krummer seg nedover sannsynligvis pga. fukt. Asfalt vindtett krummer seg opp sannsynligvis pga av press fra isolasjonsplatene. Konsekvensen av forholdet medfører at undertaket er i direkte kontakt med vindtettingsplate, det medfører også at luftespalten i stor grad er svært redusert og stedvis helt borte.

Løsningen slik den er utformet gir ikke tilstrekkelig lufting og vil bidra til varmegjennomgang og is- og kondensdannelsen i luftesjiktet og på takene. Løsningen bidrar videre til at fukt og kondens i luftesjikt og fra undertaket trekker ned i takkonstruksjonene.

(...)

**Sammendrag/ skadeårsak - fuktighet i garasje**

Fuktigheten i bunnsvillen er størst ved bakveggen. Bakveggen ligger under terreng. Undersøkelsene som er foretatt gir en klar indikasjon på at de forhøyede fuktnivåene skyldes at det trenger vann gjennom bakveggen av betong som er beliggende under bakkenivå og at det vandrer fukt langs grunnmuren i garasjen. Bunnsvillen trekker således stedvis opp fuktighet der forholdene tilsier det.

Utbedringskostnadene ble anslått av takstmann A. til kr 362 000 inkl. mva.

Selskapet fremla rapport fra takstmann T. datert 23.6.20:

6 Konklusjon.

Lekkasjer i tak skyldes svikt på beslag i takgjennomføring ved utlufting av soilrør, ved gjennomføring av pipe og i gradrenne ved takoppløft. Det anbefales lokale tiltak for å eliminere videre fuktgjennomtrenging.

I bunnsvill mot betongkonstruksjon i garasje er det målt forhøyede fuktverdier. Dette skyldes redusert funksjon av drenering i bakkant.

Vedr. mangelfull lufting av tak er dette vurdert til å være utført ihht. normal byggeskikk når boligen ble bygget. Ingen strakstiltak anbefales, men luftingen økes når tak skal skiftes ut.

Takstmann T. anslo utbedringskostnadene til kr 96 250 inkl. mva.

Selskapet la frem en uttalelse fra takstmann T. av 8.12.20:

#### **4. Konklusjon.**

Kostnadsestimat for utbedring av lekkasjer i tak vurderes som tilstrekkelig for at takkonstruksjonen skal opprettholde sin tiltenkte funksjon. De aktuelle bygningsdeler er enten fra byggeår eller 2004 når undertak skiftet. På generelt grunnlag anbefales det å innhente pris på utbedring fra 2 - 3 leverandører.

Kostnad med utbedring av drenering garasje vurderes som lav. Det anbefales å innhente tilbud fra 2 – 3 leverandører. Prisestimat økes til Kr 40 000 eks. mva.

Ifølge selskapet, hadde selger opplyst at de ikke var kjent med de anførte forholdene. Selger hadde forklart at begge loftsbodene/kryploftet ble innsisert av kjøper, både ved privat visning og ved overtakelsen, uten at det ble oppdaget fukt. Selger kjente heller ikke til fukt mellom bolig og garasje, og hadde aldri skiftet gipsplate i veggen, som kjøper påsto.

**Kjøper** har i hovedsak anført at det ble gitt manglende opplysninger om fuktgjennomtrengning i tak, lufting- og fuktproblematikk i garasjen. Forholdene måtte ha vært synlige for takstmannen på befaringstidspunktet, og kjøper fremla en rekke bilder til støtte for dette. De tilbakeholdte opplysningene hadde virket inn på avtalen og det forelå en mangel, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte at det også var gitt uriktige opplysninger før salget, jf. avhl. § 3-8. Kjøper anførte videre at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 362 000 inkl. mva., samt kr 35 618 for sakkyndig bistand. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrente.

**Selskapet** har i hovedsak anført at det ikke var gitt manglende opplysninger om de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., jf. bl.a. FinKN 2017-239. Sekretariatet kunne etter en samlet vurdering heller ikke se at det var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til de påberopte forholdene, jf. avhl. § 3-7.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt, og tiltrer også sekretariatets begrunnelse.

Nemnda slutter seg videre til sekretariatets konklusjon om at det ikke foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for så vidt gjelder fukten i veggen mellom bolig og garasje. Det vises for øvrig til at kjøpers advokat i brev av 8.4.21 også synes ha å frafalt dette punktet, selv om opprettholdelsen av det fulle prisavslaget gjør det noe uklart hvor langt frafallelsen er ment å rekke.

Derimot har nemnda vært mer i tvil for så vidt gjelder spørsmålet om takstansvar etter avhl. § 3-7, jf. avhl. § 3-8, etter reglene om identifikasjon med selger, for så vidt gjelder forholdene på kryploftet. Slik takstmann A. og takstmann T. har beskrevet fuktskadene og flengen i takplaten, fremstår det noe utfordrende for nemnda å forstå at ikke også takstmann U. skal ha sett dette på sin andre befaring. Nemnda slutter seg på dette punktet til følgende uttalelse fra sekretariatet:

Det går ca. et halvt år fra takstmann U.s befaring til kjøper oppdager mugg og sopp samt en flenge. Tidsaspektet isolert sett kan etter sekretariatets vurdering indikere at takstmannen måtte kjenne til

utfordringene ved loftet og taket ved sin befaring i mai. Når skadeårsaken synes å kunne tilbakeføres til håndverkerfeil, er det også påfallende at ingen av skadene var synlige før etter at kjøper overtok boligen. Vi tilføyer også at tilstedeværelsen av mugg tilsier at fuktproblematikken har pågått over noe tid.

Samtidig foreligger ingen kommentar fra takstmann U. i saken som kan belyse synligheten av fuktskadene på befaringstidspunktet. Erttertidsvurderinger må dessuten alltid ses i lys av at skaden nå er avdekket, og at de sakkyndige har et klart definert sted for sine nærmere undersøkelser. Nemnda slutter seg derfor også til følgende merknad fra sekretariatet:

På den andre siden er det ikke lagt frem dokumentasjon som viser at fuktproblematikken var synlig ved takstmann U.s befaring. Takstmann U. har beskrevet noen fuktskjolder rundt en takgjennomføring i tilstandsrapporten, og at det ikke er noen tegn til noen lekkasjer. Dette funnet tilsier at det er foretatt en forsvarlig undersøkelse med fokus på slike forhold. Vi bemerker også at befaringen er foretatt i en normalt tørrere årstid enn da skaden ble oppdaget. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste undersøkelsesnivå som blant annet innebærer visuelle observasjoner og at inspeksjon kun blir utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Ifølge selskapet skal kjøper også ha inspisert begge loftsbodene/kryploftet både ved privat visning og ved overtakelsen uten at fuktproblematikken ble oppdaget. Sekretariatet kan ikke se at kjøper har bestridt dette.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til samme resultat som sekretariatet, nemlig at det ikke er grunnlag for takstansvar. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet. Nemnda har merket seg brev fra kjøpers advokat fra hhv. 8.4.21 og 13.4.21, men finner ikke at opplysningene eller bildene her er egnet til å endre nemndas oppfatning.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

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