

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-892

27.9.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

67 år gammel bolig – flere forhold – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Tynset kommune oppført i 1949 ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill., og overtatt av kjøper den 28.7.16. Etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i himlingen i gangen, som viste seg å skyldes mangelfull lufting og isolasjon i konstruksjonen. Det ble videre avdekket råteskader i kledningen, konstruksjonsfeil ved vinterhage og museaktivitet. Kjøper anførte at selger måtte ha kjent til kondensproblematikk, istapper og råteskader, og reklamerte til selskapet. Selskapet avslo kjøpers krav under henvisning til at selger ikke hadde kjennskap til avvikene, og at forholdene uansett måtte anses påregnelige i lys av boligens alder og tilstand. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 978 246, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- kondensskader i takkonstruksjon
- råteskader i kledning
- mus i boligen
- konstruksjonsfeil ved vinterhage

Eneboligen i Tynset kommune ble oppført i 1949.

Det forelå ikke prospekt eller tilstandsrapport ved salget.

Ved salget ble det imidlertid innhentet en verdi- og lånetakst datert 27.3.16 fra takstingeniør S. Fra taksten hitsettes:

Stor, eldre eneboligbygget om fra hybelhus, rehabilitert i flere omganger, sist i 2014.

Boligen har kjeller, 2 fulle etasjer og loft med skrå himling. 1. og tildels 2.etg fremstår med oppussede overflater, 3.etg fremstår noe utidsmessig. Kjelleren fremstår som grovkjeller, og med unntak av kjellergangen er hele etasjen under målbar høyde på 1,90 m.

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Støpt kjellergulv, med unntak av et par rom er dette grovstøpt. Grunnmur i betong. Det er en del setningsskader på fundamenter med en del oppsprekking. Kjeller fremstår med enkel standard, og er uegnet for annet formål enn dagens bruk. Antatt manglende fuktsikring av golv/vegg i kombinasjon med lav takhøyde er årsaken til dette.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Trebjelkelag med ukjent type og mengde isolasjon. Noen skjevheter. Vegger i bindingsverk m/liggende kledning. Noe avskalling av maling. Det er opplyst delvis etterisolering innvendig i 1.etg, og dette bekreftes av tykkere vegg i dette området. Utgang til vinterhage fra stue.

Utgang til 2 luftbalkonger fra 2.etg. Noe risikokonstruksjon med varme rom under luftbalkong, noe som kan gi kondens inne i konstruksjonen.

Dører og vinduer

Innvendig malte speildører, furu speildører og glatte laminatdører. Malt ytterdør i tre m/ubehandlet finér på innsiden. Terrassedører med vindu til vinterhave og 2 stk luftbalkonger. Dører av forskjellige årganger. 2-lags isolerglass m/Argonfylling fra 2000-tallet, spalteventiler. God standard på vinduer. Eldre, enkle vinduer m/midtsprosse og innevinduer i 3.etg.

Takkonstruksjon med yttertak

Sperretak med pappshingel fra 2000-tallet. Vindskier har beslag i sort stål.

Ukjent type og mengde isolering.

Det er noe fuktskade rundt rørgjennomføring i taket på badet i 3.etg. Dette kan skyldes kondensproblematikk om vinteren, eller utett gjennomføring.

Avslutningsvis i verdi- og lånetaksten ble det gjort fradrag i den tekniske verdiberegningen på kr 1 046 755, tilsvarende 38 % av byggets tekniske verdi.

I egenerklæringsskjemaet oppga selger å ha eid og bodd i boligen siden 1989. Selger svarte "*nei*" på spørsmål om kjennskap til råteskader, skadedyr, fuktinnsig eller utettheter i tak eller fasade. På spørsmål om kjennskap til utført arbeid på taket svarte selger "*ja*", og opplyste "*(navn R.) – la nytt takbelegg ca 1995*".

Ifølge kjøper ble det på visning opplyst at gangen var etterisolert.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.16, og overtatt av kjøper den 28.7.16.

Ved overtakelsen fikk kjøper fremlagt en dokumentmappe tilhørende boligen, som bl.a. inneholdt en liste over utførte arbeider i selgers eiertid:

September 1991: Maler utvendig – grått

Mai 1999: Skraper veggen og flekker på sørveggen

Juli 2001: Ordner stort soverom i 2. et. Skifter dører og vinduer i 2. et.

2002: Skifter vinduer i 1. et.

Ifølge kjøper merket de på overtakelsen et hull i taket på vinterhagen, som selger opplyste at skyldtes en istapp.

Kjøper oppdaget julen 2016 vanndråper og fukt fra himling i gang. Det ble reklamert over forholdet den 2.1.17. Ifølge kjøper ble det av takstmann K. konstatert kondens, og kjøper opplevde vann inn i gangen 3 ganger i forbindelse med mildt vær i løpet av vinteren. Videre forklarte kjøper at det den 12.3.17 kom såpass mye vann inn at kjøper måtte sette bøtter i trappen, og hvor vannet kom ut gjennom skjøter og i bunnen av panelet. I juni ble det fortsatt målt fuktighet, og det ble videre registrert fuktighet i vinduskarmer og inne i vinterhage. I taket i trappegangen til tredje etasje var isolasjonen på dette tidspunktet klissvåt. Kjøper opplevde også betydelig trekk i gangen ved kulde eller vind.

Videre avdekket kjøper i forbindelse med vasking og skraping i juni 2017 at kledningen var betydelig råteskadet. Ifølge kjøper opplyste en nabo at selger også hadde skrapet sørveggen og malt hele huset ca. 2009-2010. Det ble videre avdekket muselort i boligen vinteren 2017, hvor det både vinteren 2017 og 2018 ble registrert muselort på badet.

Kjøper innhentet i den forbindelse en skaderapport fra takstmann K. datert 10.7.17:

Konklusjon: Manglende lufting og isolering har ført til kondensering/rim i takkonstruksjonen.

Dette smelter når det blir mildvær og vannet renner da ned i boligen. Gjennom himlingen og ned langs ytterveggene.

Dette må utbedres for å hindre ytterligere skade på konstruksjonen og overflatene.
Dette har nok skjedd hver vinter og burde vært oppdaget og gjort noe med tidligere.

Den utvendige kledningen har fått råteskader pga manglende lufting bak kledningen samt skader av kondensvannet som renner ned fra takkonstruksjonen.

De omfattende skadene på kledningen burde vært oppdaget tidligere. Vinduene ble skiftet i 2001-02. Huset ble ifølge huseier malt opp igjen for 10 år siden og råteskadene i kledningen var nok synlige da også.

Deler av huset synes å være tilleggsisolert ved innblåsing da det er merker etter pluggen i innblåsningshullene. Manglende lufting bak kledning burde også vært oppdaget på dette tidspunktet.

Det kan også tilkomme noen ekstrakostnader på det elektriske da tilstanden på dette ikke er vurdert. Skader på isolasjon og evt konstruksjon er ikke medregnet og det kan derfor tilkomme ekstrakostnader på dette også

Generelt om skadestedet: Boligen er oppført i 2 fulle etasjer og innredet loft. Trapperom/gang som ved oppføring synes å være oppført som kald gang og senere blitt isolert. Saltak med pappshingel som taktekke. Råteskader i utvendig kledning.

Det er også oppdaget muselort på badegulvet. Det ble vasket bort og kom tilbake etter kort tid.

Skadeårsak: Manglende lufting på isolert del av loftsetasje og manglende isolasjon over trapperom opp til 2. etg. Har ført til kondensering/rim på undersiden av taktro.

Ved mildvær smelter dette og renner ned gjennom himlingen og langs ytterveggene både innvendig og utvendig.

Råteskadene på utvendig kledning kommer av manglende lufting samt at vann renner ned langs veggen fra kondenseringen i taket.

Tilstand skadet del: Skjolder på innvendige himlinger og yttervegger i gang/trapperom. Store råteskader på utvendig kledning.

Forutsetninger reparasjon: For at dette skal bli bra må luftingen etableres over hele taket og krysslufte i mønet. Gammel kledning må tas av og det må monteres ny kledning med luftespalter bak.

Beskrivelse reparasjon: Det må etableres lufting over eksisterende isolert loft. Dette gjøres ved å fjerne eksisterende taktekking og taktro. Nytt diffusjonsåpent undertak monteres. Det etableres minimum 48mm lufting over dette undertaket og ny taktro og shingel monteres.

Eksisterende takrenner og beslag demonteres og remonteres.

Himlingen i gang/trapperom må isoleres med minimum 200mm isolasjon.

Himlingen og innv. panel i gang/trapperom måles for å fjerne skjolder etter vannet.

Den utvendige kledningen tas av og det monteres lufterlekter på min 23mm tykkelse før det monteres ny kledning og nye vindusomramminger.

Avslutningsvis i rapporten ble utbedringskostnadene estimert til kr 391 194 inkl. mva.

Kjøper avdekket deretter problemer med reisverket på vinduene i vinterhagen, hvor veggene var satt direkte på den gamle verandaen uten sikring av vann som rant langs verandagulvet ute og inn under reisverket til veggene. Kjøper monterte i den forbindelse takrennen, men har opplyst at dette ikke ville hjelpe på tverrveggene. Kjøper opprettholdt sitt krav overfor selskapet den 8.8.17, som avsto kravet den 7.9.17.

Deretter engasjerte kjøper takstmann K. for ny befaring den 20.3.18, som i revidert rapport datert 9.10.18 bl.a. hadde gjort følgende justeringer:

Konklusjon: Dette er konstatert og kontrollert: Kondensvann kommer utvendig og innvendig i bolig: julen 2016, mars 2017 og mars 2018. Vanninnsig ved hovedkran våren 2017 og 2018. Muselort på bad våren 2017 og våren 2018, men har ifølge huseier vært ett vedvarende problem gjennom hele vinteren.

Manglende lufting og isolering har ført til kondensering/rim i takkonstruksjonen. Dette smelter når det blir mildvær og vannet renner da ned i boligen. Gjennom himlingen, på vindus utforingene og ned langs ytterveggene.

Det er stor fare for råte og soppskader i konstruksjonen hvis ikke dette utbedres snarest.

Dette har nok skjedd hver vinter og burde vært oppdaget og gjort noe med tidligere.

De omfattende skadene på kledningen må ha vært oppdaget tidligere.

Den ytre gangen synes å være tilleggs isolert ved innblåsing da det er merket etter plugger i innblåsningshullene. Manglende lufting bak kledning må ha vært oppdaget ved etterisoleringen og ved vindus skifte. Det er ikke å anbefale oppvarming i yttergang, da det mangler isolasjon i tak og det vil dannes kondens/rim. Det er ingen muligheter til å isolere pga lufting i kneloft.

Kjøper ba om en fornyet vurdering fra selskapet den 4.12.18, hvor selskapet på nytt avsto kjøpers krav den 11.12.18.

Takstmann K. ble på nytt kontaktet for ny befaring den 13.11.19. Fra revidert rapport datert 14.11.19 fremgikk det ikke justeringer av betydning hva gjaldt beskrivelse av skadeårsak og omfang, men utbedringskostnadene var i denne rapporten estimert til kr 560 375 inkl. mva. De økte kostnadene syntes ut ifra kostnadsestimatet å knytte seg til beregning av mer omfattende arbeid knyttet til isolering og etablering av lufting på loft, kledning og takkonstruksjon. Fra estimatet fremgikk det videre at timesprisen for arbeidet hadde økt.

Videre innhentet kjøper et tilbud for utbedring av forholdene fra byggefirma S. datert 5.12.19. Fra tilbudet fremgikk det at arbeidet innebar bl.a. ny kledning, isolasjon, takteking, dimensjonering av takkonstruksjonen i henhold til dagens regler, nytt gulv i vinterhagen, nye vindus- og dørforinger og omramminger, samt nye takrenner og beslag. Fra tilbudet hitsettes:

Denne beskrivelsen er utarbeidet på bakgrunn av informasjon i takstrappport revidert den 20.03.18, befaring og tegninger.

Under befaring og basert på revidert takstrappport datert den 20.03.2019. så er det veldig sannsynlig at det er råte i konstruksjonen og bærende elementer. Dette gjelder både tak og vegg. Siden omfanget av dette er ukjent så er ikke dette tatt med i tilbudet, dette blir da en tilleggssum. Oppretting av yttervegg og tak er også en tilleggssum.

På tilleggsposten så må man regne med utskifting av grunnmurssvill og reisverk i ytterveggen. Det må også stipuleres at det kan forekomme noe råte og bytte av noen elementer på takkonstruksjon. En annen tilleggspost er oppretting av både tak og vegger. Elektriker kommer også i tillegg.

Avfallsposten er stipulert til 20 310,-

Rivearbeider og gjenoppbygging ihht. beskrivelse kr 978 246,-

Kjøper klagde selskapets avgjørelse inn til Finansklagenemnda den 11.12.19.

Ifølge selskapet hadde det ikke fått fremlagt sist reviderte rapport fra takstmann K. eller tilbud fra byggefirma S. før det ble vedlagt i klagen til Finanklagenemnda.

Kjøper har videre fremlagt følgende uttalelse datert 25.2.20 fra takstmann S. som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget:

Jeg har lest raskt gjennom (takstmann K.s) rapport, og finner hans beskrivelse som en naturlig forklaring på problemene. Kondensproblemer knyttet til feilkonstruksjon er et problem i denne regionen da det kan være forholdsvis store temperatursvingninger innenfor et kort tidsrom.

Det jeg oppfatter som merkelig er at dette ikke var kjente problemer for forrige eier. I løpet av tiden vedkommende har bodd her har det vært tilsvarende variasjoner i vær og temperatur, og hyppigheten av problemet nå tilsier at dette må ha forekommet jevnlig tidligere også. Det er ikke gjort endringer i konstruksjonen av dagens eier slik jeg oppfatter det. Det eneste som kan være forskjellig fra tidligere bruk, er temperaturen som beboere velger å ha inne. I følge dagens eier oppstår problemet også når temperaturen i gangen holdes nede på 8-10°C, hvilket er langt under normal temperatur innendørs.

Det ble også innhentet uttalelse datert 24.2.20 fra V., som isolerte vegg og malte kledning i selgers eiertid.

Jeg har i dag inspisert veggen som ble isolert, og isolasjonen står tørr og fin i veggen. Det mangler luftespalte ut mot yttervegg, dette kan medføre kondensproblemer ved store temperaturforskjeller ute og inne vinterstid, noe som tydeligvis er årsaken til malingflassing og forråtnelse av ytterpanel på huset for øvrig.

Når det gjelder utvendig maling, ble dette utført etter vanlige prosedyrer med skraping av løs maling, grunning av skrapte flater og påføring 2 strøk Nordsjø VX. Når det gjelder fuktighetstest av panel før maling er ikke dette et normalt tema midt på sommeren i Østerdalen, og ble heller ikke gjort.

Selskapet har videre fremlagt følgende forklaringer fra selger:

1. Forholdet det klages på er ikke kjent for selger

Kommentarer:

Gangen

Vi har bodd i huset i 28 år, men aldri hatt problemer med vanndråper/fuktighet i verken tak eller vegger i gangen, og det har aldri vært trekk slik klageren beskriver. Gangen har vært kald om vinteren, men ble noe bedre da det ble blåst inn isolasjon. Men huset er gammelt, og det har ikke vært noe problem. Istapper fra taket har vi hatt, noe som ikke er uvanlig på gamle hus. Derfor har vi vært påpasselig med å undersøke om det har resultert i fuktighet innvendig. Dette har ikke forekommet. Takst på huset i 2010 sier heller ikke noe om dette.

Utvendig panel

Huset ble malt i 1991. Noen år seinere skrapte vi sørveggen, grunnet den og malte på nytt. I denne forbindelse fikk vi tatt fuktighetsmåling av veggen, men ingen tegn på fuktighet ble registrert. I 2006 ble huset malt på nytt av autorisert malerfirma. Det ble ikke påpekt fuktighetsskader. Problemet med flassing kommer mest sannsynlig av at det er snakk om høvlet panel fra 1949 som nå er gammel og meget hard.

Vinterhagen

At skaden på takplaten i vinterhagen ble uteglømt i første befaringen kan bare beklages, men plate for å bøte på skaden var anskaffet.

Muselort på badet

Det har aldri vært observert verken mus eller muselort i noen av husets rom de 28 åra vi har bodd der. Det øvrige som påpekes av klager har vi ingen kommentarer til.

2. Det har ikke vært noen kontakt mellom oss og kjøper om de krav som fremmes

3. Endringer/utbedringer – gjort før salg

Innblåsing av isolasjon i gangens yttervegg, fuktighetsmåling og maling i 1999. Skrapte, grunnet og malte sjøl. Isolasjon ved (person V.), Tynset.

Hele huset m/veranda ble malt av (person v) i 2006.

Vinterhagen ble bygd av (person G.), Tynset i 2007/2008(?)

Huset solgt 2016.

1. "(Takstmann S.), som utførte verdi/lånetaksten, sier han selv føler seg lurt av selger da dette har vært synlig i lengre tid." Jeg er ikke helt sikker på hva som "har vært synlig." Dersom det er fuktskade på yttervegg, slik selger tidligere har antydnet, må jeg bare fastholde at vi ikke har visst om det. Da huset ble malt siste gangen, overlot vi jobben til et malerfirma og dro på ferie. Da vi kom tilbake, var huset malt, og vi fikk ikke noen melding om fuktskade.

Hva som ligger i at jeg skal ha lurt selger ved kun å bestille en "en enkel verdi/lånestkst (ikke salgstakst) for egen gevinst" skjønner jeg ikke. (Takstmann S.) mener ikke å ha brukt uttrykket "lurt av selger." Flassing har vi observert, det så også kjøper ved inspeksjon. Den skyldes høvlet, og etter hvert svært hard, panel.

2. Fuktkontroll ble utført ved forrige gangs maling, i 1999, og gjaldt sørveggen. Det ble ikke påvist fukt. Jeg prøver å finne ut hvem som utførte kontrollen, det er tross alt noen år siden. På en tida var ikke (person V.) vår nabo eller engasjert i maling av huset. Derfor tror jeg ikke han har sagt det som er gjengitt, men at han kan ha henvist til den jobben hans firma hadde seinere, og at det ikke da ble utført noen fuktmåling.

3. "Husmappa" er ikke på noen måte noen fullstendig oversikt over hva som er gjort eller ikke gjort med/i huset. Den kan derfor ikke føres som "bevis" verken i den ene eller andre retningen.

4. At gangen har vært kald, sjøl etter etterisoleringen, har vi aldri lagt skjul på. Vi har heller aldri betraktet rommet som en gang, men mer som et vindfang, som leder inn til gangene i leiligheten i 1. etasjen og til rommene i 2. etasjen, slik det er synlig for alle. For oss var det aldri aktuelt å holde det oppvarmet som et

rom. Men vi bodde der i 28 år, og syntes ikke det var noe problem. Vi har heller aldri fått noen klage på det fra leieboerne vi hadde de første åra. Dessuten: hvordan forklarer man hvor kald en gang er?

1. Fuktmåling på yttervegg mot sør ble utført i 1999 i forbindelse med at vi malte opp igjen denne veggen. Vi merket ikke fuktskade på yttervegg ved maling i 1991, og fikk heller ikke melding om noe sånt ved siste gangs maling i 2006. Vi har aldri verken skrevet eller sagt at firmaet (person V.) utførte fuktmåling i forbindelse med maling i 2006. Vi fikk heller ikke noe varsel om det av firmaet som skiftet vinduer.

2. Dersom takstmannen mener at vi *så godt som umulig* kan ha unngått å se fuktproblemer, må det stå som hans utsagn. Hvorfor så ikke han dem?

3. Vi har aldri merket kondensproblemer i yttergang, og vi prøvde heller aldri å holde noe i nærheten av romtemperatur der. Det hadde ingen hensikt, og ville bare føre til større strømutfgifter. Jeg er også ganske sikker på at kjøper ble opplyst om at yttergangen fortsatt var kald, sjøl etter etterisoleringen.

4. Insinuasjonene om (person T.s) påståtte medvirkning til påstått dekkoperasjon er for grove til at jeg vil kommentere dem.

1: **Muselort.** Som tidligere påpekt har vi aldri i løpet av de 28 åra vi bodde i huset merket verken mus eller muselort. Hele familien kan bekrefte det. Om vi skal mene noe om dette, må ha oppstått etter de ombygginger som kjøper har gjort både ute og inne etter salget.

2: **Vanninnsig ved hovedinntak.** Her ble et gjort et arbeid av kommunen med en kum utafor huset, og det ble lagd nytt inntak og innføring i huset. Dette skjedde kort tid før vi solgte, og vi hadde ikke merket noe vanninnsig til da.

3: **Isolasjon.** Det var jo ikke vi som bygde huset. Det virker litt underlig at vi skal stilles til ansvar for isolering gjort i 1949, sikkert også etter helt andre krav enn i dag. Slik var huset da vi kjøpte det, og slik solgte vi det. Er det ikke en takstmanns oppgave å vurdere slikt ved verdisetting av huset?

4: **Skjolder etter vannlekkasje.** Dersom dette hadde vært en problem med huset gjennom 28 år, måtte veggene sett helt annerledes ut etter mine begreper. Og igjen: takstmannen burde jo ev. ha påpekt dette da han takserte. I tillegg gikk kjøper grundig gjennom huset tre ganger før hun kjøpte. Siste gangen etter at et firma hadde rundvasket det, sa hun at hun hadde undersøkt nøye "i kriker og kroker", for det var der det viste seg om det var gjort en skikkelig jobb. Det er jo merkelig at hun ikke oppdaget noe da.

5: **Istapper.** Ja, det oppsto fra tid til annen istapper ned fra takrenna. Dette skjønte vi kom av manglende isolasjon i taket. Det var heller ikke noe problem, de forsvant jo. Jeg er ganske sikker på at vi orienterte om alderen på huset og hva det betød med tanke på isolasjon.

6: **Råte.** Vi registrerte flassing på ytterveggene, spesielt på sørveggen. Den flassinga vi merket, kom av at malinga ikke festet seg på den gamle, harde og høvlede panelen. Andre gangen huset ble malt, ble et gjort av et firma mens vi var bortreist. Men igjen: Flassinga var også synlig både ved taksering og ved salget av huset. Det ene bildet synes klart å vise at det er snakk om råte. Men hvor dette er, kan vi ikke si ut fra bildet, og har derfor ingen oppfatning av hvordan den har oppstått.

Det er feil at vi har påstått at (person V.) utførte fuktighetstest i forbindelse med malinga i 2006. Den ble gjort langt tidligere. Det vi har påpekt var at det ikke ble sagt noe til oss om råteskade i forbindelse med malinga i 2006. (Se våre skriv av 7. 9. 17 og 15.11.17). Dersom det var blitt oppdaget, ville det vel vært rimelig at (person V.) hadde meldt fra om det. Det er derfor ikke riktig at vi har opplyst "at (person V.) har foretatt fukttest", og har derfor heller ikke forsøkt "å skryte på seg kontrollerende tiltak utført av fagmann".

"Kjøper kan ikke se at selger har "noka rimeleg grunn for å vere uvitande" om råteskader og manglende luftespalte". Vi er ikke bygningskyndige, og vet ikke hva en luftespalte er. Hvordan skulle vi så kunne vite at den manglet?

Vi anså aldri yttergangen for å være et innerom, og prøvde derfor heller ikke å varme den opp. Den var konstant kald gjennom hele vinteren, av og til så kald at vatnet på golvet frøs når vi vasket. Men vi forstår at oppvarming kunne ha ført til kondens. Når (takstmann S.) mener at "hyppigheten av problemet nå tilsier at dette må ha forekommet jevnlig tidligere også", kan vi ikke skjønne at han ikke merket det ved taksteringen av huset. Dersom dette hadde pågått gjennom flere år, måtte det jo ha satt merker, som en sakkyndige må ha sett. Kjøper inspiserte også huset grundig tre ganger før kjøpet, uten å komme med noen påpeking av kondensskader.

Kjøper fremla brev datert 21.6.21 fra takstmann S. som utarbeidet verdi- og lånetaksten ved salget, som bl.a. uttalte at boligens tekniske verdi og markedsverdi hadde blitt satt lavere dersom råteskader var kjent ved hans befarings.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger måtte ha kjent til avvikene, idet det var ingen rimelig grunn til at selger var uvitende om forholdene. Uansett tilsvarte utbedringskostnadene over 50 % av kjøpesummen, slik at avviket var utenfor hva kjøper kunne forvente på bakgrunn av opplysningsbildet. Kjøpers krav hadde heller ikke falt bort som en følge av passivitet, idet kjøper løpende hadde fulgt opp skaden og saken overfor selskapet. Økning av kostnadene skyldtes videre ikke passivitet fra kjøper, men mer inngående undersøkelser om skadeårsak og nødvendig utbedring.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 978 246, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 2.2.17, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Kjøper erkjente at det skulle foretas et skjønnsmessig levetidsfradrag.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til de avdekte forholdene, og hadde ikke en undersøkelsesplikt til egen bolig. I lys av alder og risikopplysninger gitt ved salget var det videre påregnelig med kondensproblematikk og utbedringsbehov av kledning, isolasjon og konstruksjon. Kjøpers eventuelle krav måtte anses å ha falt bort på bakgrunn av ulovfestede passivitetsregler.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Kjøpers krav var ikke bortfalt som en følge av passivitet, jf. FinKN 2018-244 og HR-2018-383-A. Sekretariatet kom imidlertid til at det ikke var sannsynliggjort noe mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet kondensskader i takkonstruksjonen, råteskader i kledningen, konstruksjonsfeil i vinterhagen og mus i en enebolig fra 1949.

Innledningsvis bemerker nemnda at den ikke kan se at kjøpers krav er bortfalt grunnet passivitet. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til.

Sekretariatet kom i sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Hva gjelder kondensskadene, fremholdt sekretariatet:

Vedrørende avvik ved kondensering innvendig, har selger forklart at de ikke hadde opplevd kondensering slik kjøper har erfart i sin eiertid.

Sekretariatet ser at det fremstår noe påfallende at selger skal ha vært uvitende om kondenseringen idet kjøper har opplevd problemet i et større omfang relativt kort tid etter overtakelsen. Imidlertid har selger forklart at de ikke hadde varme på i vindfanget, og slik sekretariatet har forstått dokumentasjonen har kjøper hatt en innetemperatur i gangen på minimum 8-10°C. I tråd med uttalelse fra takstmann S. vil kondensproblematikken kunne variere med innendørstemperatur, som tilsier at problemet kan ha fremstått annerledes for selger. Uten varme innendørs vil det ikke forekomme tilsvarende dampeturforskjeller mot vegger og tak, og det vil dermed heller ikke oppstå rim og vanddannelse i samme grad.

Vi viser videre til bildene som er fremlagt, hvor sekretariatet ikke kan se at det har oppstått fuktmerker innvendig av et slik omfang at det må anses sannsynliggjort at problemet var like fremtredende i selgers eiertid. Vi bemerker at heller ikke takstmann S. ved sin befarings avdekket innvendige fuktmerker av betydning, foruten fuktskaden ved rørgjennomføringen det ble opplyst om ved salget. Bildene i skaderapporten ble først tatt et halvt år etter overtakelsen, og noe av fuktskjoldene og -merkene kan dermed stamme fra kondenseringen som har forekommet i kjøpers eiertid.

Selger kjente imidlertid til at gangen var kald, også etter at etterisoleringen ble gjennomført. Etter omstendighetene er dette forhold som selger kan ha opplysningsplikt om, jf. f.eks. FinKN 2020-194. Imidlertid er det ikke unormalt å benytte en slik yttergang som vindfang, hvor rommet ikke nødvendigvis varmes opp og benyttes som et innvendig oppholdsrom. Videre er boligen en eldre bygning fra 1946, og det må anses normalt med dårligere og sviktende isolering som følge av alder, og hvor bygningsskikken på oppføringstidspunktet tilsier at det må påventes noe mer trekk og luftlekkasjer.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at det foreligger en opplysningssvikt vedrørende temperaturen i yttergangen i denne saken.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda kan heller ikke se, slik saken er opplyst, at det foreligger en uriktig opplysning om etterisoleringen.

Hva gjelder istapp-dannelser, så har selger erkjent kjennskap til dette og det ble antatt at dette skyldtes manglende isolasjon i taket. Nemnda legger til grunn at hvorvidt det foreligger opplysningsplikt om dette, beror på omfanget av istapp-dannelser. Det er noe krevende å vurdere omfanget av istapp-dannelsen ut fra sakens dokumenter. Men slik saken er forelagt nemnda, kan den vanskelig se at istapp-dannelsen er av et større omfang enn hva som må anses normalt ut fra boligens alder og tilstand. Det vises til at det ved salget var opplyst om en usikkerhet knyttet til boligens isolasjon, det var opplyst at boligen er oppført i 1949 i tillegg til at det var gitt risikoopplysninger om kondens i tilknytning til luftebalkong over varme rom. Nemnda har følgelig, i likhet med sekretariatet, kommet til at det ikke foreligger en mangel på dette punktet etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder kledningen samt avvik ved dreneringen og vinterhagen, siteres fra sekretariatets vurdering:

Vedrørende kledningen kan vi ikke se at selger måtte ha kjent til råteskadene som nå er avdekket. Vi viser til at kjøper først oppdaget skadene ved skraping og maling av boligen, og ikke ved daglig bruk av eiendommen. Det er fremlagt en uttalelse fra utførende håndverker som sto for maling og skraping av kledningen i 2006, hvor det ikke fremgår at håndverker avdekket råteskader i den forbindelse. Det er vanskelig for sekretariatet å vurdere hvordan kledningens tilstand fremsto 10 år før salget. Vi kan heller ikke se at det foreligger holdepunkter for å legge til grunn at selger måtte ha kjent til avviket, når ikke engang faglært håndverker avdekket råte. Sekretariatet bemerker videre at vi ikke kan se at selger hadde opplysningsplikt om hyppigheten av maling og skraping av boligen. Å male en eldre kledning hvert tiende år kan ikke anses unormalt, og ut ifra V.s uttalelse ble ikke boligen i sin helhet skrapet i 2006, kun stedvis skraping av løs maling. Hyppighet av maling og skraping vil også kunne bero på selgers personlige preferanser, og vi kan ikke se at forholdet utløste opplysningsplikt ved salget. Sekretariatet bemerker at det ble opplyst om avskalling av malingen ved salget, og kjøper måtte påregne kledning fra byggeåret.

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent avvik ved drenering og oppbygging av vinterhagen, slik saken er dokumentert for oss. At oppbyggingen av vinterhagen var synlig for selger tilsier ikke nødvendigvis at selger var kjent med at oppføringen utgjorde et avvik fra vanlig byggeskikk. Vi vil videre kort bemerke at partene har omtalt et hull i taket på vinterhagen, men slik vi har forstått kjøpers opplysninger synes kjøper å ha erkjent at hullet burde ha blitt oppdaget på visning.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende også for nemndas syn. Det samme gjelder anførslene relatert til mus og takstansvar. Også på dette punktet slutter nemnda seg til sekretariatets drøftelse og konklusjon. Slik saken er forelagt nemnda, fremstår museforekomsten å være av begrenset omfang, og det er ikke holdepunkter for at forekomsten av mus har vært større i selgers eiertid. Når det gjelder takstmannens forhold, viser nemnda til at det ved salget kun var innhentet en verdi- og lånetakst basert på en enkel visuell befaring uten særlig vurdering av bygningsdelens tilstand.

Nemnda kan etter dette ikke se at det på noen punkt foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda bemerker at det ut fra sakens dokumenter er noe krevende å ta stilling til omfanget av de relevante utbedringskostnadene. Men uansett hvilke av de fremlagte pristilbudene som legges til grunn, så er det klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, fremholdt sekretariatet blant annet:

Vi vil her bemerke at det ikke ble opplyst om nyere kledning, isolasjon i tak eller vegger (foruten delvis ny isolasjon i første etasje), eller om andre større renoveringsarbeid som omfattet boligens grunnkonstruksjon. Kjøper måtte dermed forvente grunnkonstruksjon fra byggeåret, som var 67 år ved salget. Videre ble det slik saken er dokumentert for sekretariatet ikke gitt opplysninger ved salget om når vinterhagen ble bygget, slik at det heftet en betydelig usikkerhet knyttet til vinterhagens alder og utførelse. Sekretariatet ser riktignok at det ble opplyst om nytt takbelegg fra rundt 1995, men kjøper måtte likevel påregne takkonstruksjon, isolasjon og lufting fra byggeåret. (...)

Videre måtte kjøper forvente at det ikke var blitt gjort oppgraderinger av musesikringen siden byggeåret. På oppføringstidspunktet forelå det ikke tilsvarende krav til musesikring og boligens tetting som det gjør i dag, og det var dermed forventbart med mangelfull musesperre.

Nemnda er enig i dette. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

Selv om nemnda har forståelse for at boligen har et noe høyere utbedringsbehov enn kjøper hadde sett for seg, kan ikke nemnda se at boligen 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 åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda vil særlig vise til at det på bakgrunn av boligens alder og risikoopplysninger om kondensproblematikk i konstruksjonen var påregnelig med både mangelfull isolasjon, lufting og kondensproblematikk samt eldre kledning med utskiftingsbehov. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).