

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-1026

1.12.2022

HDI Global Specialty SE

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

Feil ved tak – selgers opplysningsplikt – utmåling av prisavslag – standardhevingsfradrag – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 7,35 mill., og overtatt av kjøper 1.11.19. Boligen ble markedsført som nylig påkostet og modernisert. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var takkonstruksjonen gitt TG 1. Det ble opplyst om nye takrenner og nedløp fra 2019, og ellers at boligen hadde saltak i trekonstruksjon tekket med teglstein som tilfredsstilte tiltenkt funksjon. I egenerklæringsskjemaet svarte selger "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader og utettheter i tak. I starten av 2021 ble det avdekket fukt, sopp og råte i takkonstruksjonen, som følge av mangelfull lufting. Det ble også avdekket nedbøyninger i taket, og at takrennene hadde feil fall. Kjøper anførte at det var holdt tilbake opplysninger ved salget, og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å regne med. Kjøper viste til at selger ved sitt kjøp i 2017 hadde fått opplysninger om bl.a. begrenset lufting i skråtak, risiko for kondens og at det var svertesopp på undertak. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste i hovedsak til at det var snakk om eldre bygningsdeler. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold. Dissens ved utmålingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 686 935, samt forsinkelsesrente fra 4.4.21.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. § 3-7.

Saken gjelder en enebolig på Østlandet oppført i 1958.

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

Nylig påkostet og modernisert enebolig over 3 plan (..).

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under takstmannens konklusjon:

Pen og tidsmessig enebolig som var ferdig pusset opp i 2019

De bygningstekniske konstruksjoner virker solid utført ihht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takstdokumentet.

Takkonstruksjonen var gitt tilstandsgrad (TG) 1, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Saltak i trekonstruksjoner tekket med teglstein.

Nye takrenner og nedløp i 2019.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Bygningsdelene tilfredsstillende tiltenkt funksjon.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2017. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til sopp, råteskader, og utettheter ved tak. På spørsmål om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, svarte selger "Ja", og opplyste følgende:

2018; drenering, støttemur – egeninnsats. 2019; kjøkken (ikke elektrisk eller rørleggerdel) i kjelleren - egeninnsats

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.9.19, og overtatt av kjøper 1.11.19.

I januar 2021 oppdaget kjøper lekkasje fra ventilasjonsviften på badet. På loftet ble det deretter avdekket fukt, lekkasjer og sopp i takkonstruksjonen. Den 27.1.21 ble det fremsatt reklamasjon over fukt og sopp i takkonstruksjonen, samt konstruksjonsfeil ved taket.

Kjøper fremla et befaringsnotat fra daglig leder E. i byggefirma B.:

Det er en god del svartsopp og en annen type sopp (se vedlagte bilder). De som bodde der før (...), har isolert feil på loftet og dermed stoppet all luftgjennomstrømning fra takfot og opp til loft, noe som har ført til stor fuktighet og nå isdannelse på tak og vegg. 95 % av fakkene er tettet med isolasjon. Dette resulterer i flere typer sopparter. Dette er isolasjon av nyere dato. Ser at tidligere eier også har vært oppe på loftet og lagt ventilasjonsrør og strøm til vifte.

Å utbedre taket er en vesentlig større jobb enn forespeilet da taket som er nå, er etter mitt syn ikke beregnet for takstein, det er beregnet for papp. Det må settes nye sperrer på siden av eksisterende sperrer for å forsterke taket. Det er heng på bjelker på taket.

Takrennene har feil fall og alt vannet blir liggende midt på takrenna.

Det kan se ut som forrige eier har hatt lite kunnskap om hvordan man isolerer da slik det har blitt gjort her, fører til sopp og muggskader.

Det er vanskelig å svare på om soppen var tilstede da takstmann var på befaring. Svartsoppen kan ha vært der i flere år. Denne går i dvale når den ikke får tilgang til fuktighet. Når luftingen blir tett, blusser den opp igjen.

(...)

Det er vanskelig og se hvor lenge isolasjonen har ligget men den kan trolig ha blitt lagt der av sist eier. Ventilasjonsrøret er helt nytt og ca 2 år gammelt.

Så hvordan dem har lagt isolasjonen har laget større skade enn om den ikke hadde vært lagt der for dem har tettet så og si all luft sirkulasjon.

Kjøper fikk et pristilbud fra byggefirma B. datert 30.1.21 på kr 905 673 inkl. mva.

Kjøper avdekket senere mikrosopp i takkonstruksjonen, og at gavlvegger og mønebjelke måtte byttes. Det ble reklamert over dette 24.2.21. Kjøper fikk deretter et pristilbud firma B. datert 2.3.21 på kr 905 673 inkl. mva., og på kr 979 604 inkl. mva. inkludert tilleggsarbeider.

Kjøper innhentet verditaksten fra selgers kjøp av boligen i 2017, hvor det bl.a. var gitt opplysninger om begrenset lufting av tak som en følge av at isolasjon var presset ned, at manglende lufting kunne føre til kondens, og at det var avdekket svertesopp på undertaket. Verditaksten påpekte at det var behov for omlegging av takteking, beslag, renner og nedløp.

Kjøper framla senere fakturaer fra perioden 24.2.21-28.6.21 for utførte arbeider på til sammen kr 686 935 inkl. mva.

Selskapet fremla en reklamasjonsrapport fra intern takstmann O. datert 30.8.21:

**1. Lufting.**

(...)

**TEKNISK VURDERING**

Forholdet var utbedret før min befaring.

Det ble opplyst at kjøper oppdaget fukt januar 2019 som kom ved vifte på badet, og (firma B.) ble kontaktet for ta en befaring på loftet, og det antas at vannet som kom gjennom himlingen skyldes kondensering i etasjeskillet over badet som er det varmeste rommet i 2.etasje.

Bilder i mail fra (firma B.), datert 21.01.2021, viser at det ikke er lufting i ned kant av taket slik at det kondensering på loftet.

Dette medfører at det oppstår lekkasje av kondensvann og soppdannelse på undertaket og sperrene. For å utbedre forholdet må det etableres bedre lufting av loftet, og soppspor fjernes ved å vaske med soppdrepende middel o.l.

Bilder som jeg tok ved min befaring bilder på loftet viser at det er lagt Siga Majcoat SOB direkte på taksperrene, som etter min vurdering ikke samsvarer med beskrivelsen med tiltakene og materialene i tilbudet.

**1.5 Konklusjon**

På bakgrunn av ufagmessigheter ved utførelsen av etterisoleringen av loftet anbefales det at det gjøres tiltak. Ved salget av boligen ble det gjennomført en tilstandsrapport av boligen ble utført 04.06.2019 som er i en varm periode og det er ikke fukt og is på flater, og det er uvisst om det var synlig sopp fra loftsluken. Forholdet med kondensering har vært pågående siden loftet ble etterisolert, men ved en påregnelig omlegging av taktekkingen vil forholdet med luftingen ville kunne blitt utbedret.

**1.6 Utbedring**

Ved befaring var mesteparten av utbedringen gjort, og deler av utbedringen har medført til standardheving i forhold til hva som er opplyst om i salgsoppgaven.

Utført og påtenkt arbeid som er beskrevet i Tilbud Tak i (...), datert 30.01.2021, fremstår riktig og de utbedringene som gjør en standardheving anbefales siden tilkomst og nødvendig for å utbedre forholdet.

Underpunktene er de jeg antar kommer under forholdet lufting:

(...)

Utbedringskostnad, eks. mva.: Kr. 261 038,-

**2. Takkonstruksjon.**

(...)

**TEKNISK VURDERING**

Takkonstruksjonen er fra byggeår, og er bygd er normal byggeskikk ved byggeår 1958.

Boligen har skråtak i 2.etasje hvor bæringen av takkonstruksjonen er fordelt på flere punkter og taket i 2.etasje fungerer som en hanebjelke, som også bidrar til .

Innvendig i boligen er det ingen synlige skader som tilsier at svikten i takkonstruksjonen er pågående, men som har skjedd før taket ble tekket med takstein som lå på taket ved salget.

Taket har også 3 vindskier som tilsier at det er bygd for takstein slik det var ved salget.

**2.5 Konklusjon**

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter forutsetningene som det er opplyst om i salgs-prospekt.

**2.6 Utbedring**

Det vil ikke være nødvendig med tiltak etter gitte forutsetning som det er opplyst om i salgsprospektet men hvis det ønskes en ytterligere forbedring av takkonstruksjonen legges pristilbudet til (...), datert 30.01.2021, til grunn som utgangspunkt for utbedring av forholdet.

Kostnadene ved utbedring av bæreevnen av takkonstruksjonen er medtatt i forhold 1.

E. i firma V. (tidligere firma B.) ga i e-post av 13.9.21 kommentarer til rapporten fra takstmann O., og påpekte at flere nødvendige kostnader ikke var tatt med i kostnadsberegningen. Kjøper fremla senere en uttalelse fra E., som gjaldt de utførte arbeidene:

Alle kostnadene i forbindelse med utbedringsarbeidet av taket i (...), var strengt nødvendige. Ingen av kostnadene knytter seg til mindre nødvendige arbeider eller oppgraderinger. Det var omfattende skader ved dette taket, og arbeidene som er utført på denne adressen var helt nødvendige, og et minimum for å utbedre skadene.

(Kjøper) har i tillegg gjort masse som egeninnsats for å få ned kostnadene mest mulig.

Selskapet har ikke fremlagt forklaring fra selger. Ifølge selskapet hadde selger kommet med sine kommentarer til reklamasjonen, og de var ikke kjent med de forhold som kjøper reklamerte over.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, som en følge av at selger holdt tilbake opplysninger om begrenset lufting i takkonstruksjonen, at dette kunne føre til kondens, og at det var soppskader på loftet. Det ble videre anført at selger kjente til ufaglært arbeid ved takrenner, ventilasjonsrør og isolasjon på loftet. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper anførte at det ikke skulle gjøres et større standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget, og viste bl.a. til LB-2015-111044, LA-2010-168761, og LA-2011-191516.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 686 935, med tillegg av forsinkelsesrente fra 4.4.21, jf. rentel. § 2.

**Selskapet** har avslått kjøpers krav, men har ikke kommentert kjøpers anførsel om mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Selskapet har anført at boligen ikke har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., ettersom det var tale om eldre bygningsdeler. En eventuell utmåling av prisavslaget etter avhl. § 4-12 måtte begrenses til den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og det måtte gjøres et betydelig standardhevingsfradrag, jf. bl.a. LB-2007-186809, LH-2015-157648-1, FinKN 2018-273 og FinKN 2013-168.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, og viste til at opplysningene selger fikk ved sitt kjøp av boligen ikke var videreformidlet til kjøper, og at det fremsto som sannsynliggjort at det var utført ufaglært arbeid ved takrenner i selgers eiend.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Når det gjelder spørsmålet om det var gitt ufullstendige opplysninger ved salget relatert til begrenset lufting av takkonstruksjonen og soppskader, samt ufaglært arbeid ved takrenner, ventilasjonsrør og isolasjon på loftet, fremholdt sekretariatet følgende:

Det er fremlagt salgsdokumenter fra da selger kjøpte boligen i 2017, som viser at selger fikk opplysninger om begrenset lufting i skråtaket, som følge av at isolasjon er presset ned og forhindrer god luftsirkulasjon. Det ble videre opplyst om at manglende lufting kan føre til kondens, og at inspeksjon av loftet viste at det var svertesopp på undertaket. På denne bakgrunn har vi funnet det sannsynliggjort at selger kjente, eller i hvert fall måtte kjenne til, disse utfordringene knyttet til takkonstruksjonen. Opplysningene ble ikke videreformidlet ved salget. Etter vår vurdering er det klart at dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Vi viser også til at det i egenerklæringsskjemaet er stilt spørsmål om bl.a. selgers kjennskap til om det er/har vært sopp i boligen, og at dette spørsmålet er besvart benektende.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det under punktet som gjelder takkonstruksjon opplyst at bygningsdelen tilfredsstillende tiltenkt funksjon, og det var satt tilstandsgrad 1. Det fremgår av takstmannens mandat at under dette punktet vurderes bl.a. ventiler, samt synlige tegn til fukt, sopp og råte, og at

undertak også kommenteres. I henhold til tilstandsrapportens forutsetninger inspiseres yttertak normalt fra loft, og uinnredede loft og kryploft inspiseres hvis ikke annet er nevnt. Vi bemerker at takstmannen ikke har tatt forbehold om begrenset eller manglende inspeksjonsmulighet, og etter vårt syn er det grunnlag for å stille spørsmål ved om takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten på dette punktet. Ettersom vi uansett har kommet til at selger kjente eller måtte kjenne til forholdene finner vi det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på en vurdering av et eventuelt takstmannsansvar, da dette uansett ikke er av betydning for resultatet i saken.

Ved salget ble det opplyst om nye takrenner og nedløp i 2019, altså i selgers eiertid. I rapporten fra E. fremgår det at takrennene har feil fall, og at alt vannet blir liggende midt i takrenna. Arbeidene som er utført i selgers eiertid er følgelig mangelfullt utført. Det er ikke fremlagt noen forklaring fra selger relatert til dette, og selskapet har heller ikke kommentert forholdet.

Sekretariatet finner det slik saken er opplyst overveiende sannsynlig at det er utført ufaglært arbeid ved takrenner og at selger kjente til dette. Dette fremstår også som ubestridt. Når det gjelder ventilasjonsrør og isolasjon på loftet finner vi det usikkert om det er utført arbeid relatert til dette i selgers eiertid. Vi bemerker at det er momenter som tilsier at det er utført ufaglært arbeid i nyere tid, og selskapet har heller ikke bestridt at dette er noe selger kjente til. Vi finner det imidlertid ikke nødvendig å gå inn på en nærmere vurdering av dette, da det uansett foreligger opplysningssvikt vedrørende isolasjonen, og det så vidt vi kan se ikke er avdekket feil ved selve ventilasjonsrøret.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet fremholdt følgende om en kan gå ut fra at det har virket inn på kjøpsavtalen at opplysningene ikke ble gitt:

Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningssvikten ikke har virket inn på avtalen, jf. Rt. 2003 s. 612. Det følger av dommens avsnitt 42 at når en opplysning generelt sett kan sies å være motiverende for den alminnelige kjøper, må det foreligge helt konkrete omstendigheter for å legge til grunn at selgers bevisbyrde er oppfylt. Etter sekretariatets vurdering kan det antas at opplysningene ville ha virket inn på avtalen, og selskapet har ikke sannsynliggjort det motsatte. Vi viser særlig til at takkonstruksjonen var vurdert til TG 1, og at det ble opplyst at den tilfredsstiller sin tiltenkte funksjon. Vi påpeker videre at et viktig formål med selgers opplysningsplikt er at kjøper før avtaleinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen, jf. bl.a. FinKN 2018-124, hvor nemnda la følgende til grunn i vurderingen av innvirkningsspørsmålet:

"Kjøper har gjort gjeldende at dersom de hadde fått denne informasjonen "ville de hatt en nærmere oppfordring til å foreta nærmere undersøkelser av takets tilstand, og det påreklamerte forholdet ville da ha blitt avdekket". Nemnda mener at dette er en relevant betraktningssmåte, og bemerker at formålet med opplysningsplikten i egenerklæringsskjemaet må antas også å være at kjøper før kontraktsinngåelsen skal ha mulighet til å undersøke risikomomenter knyttet til boligen".

Nemnda deler sekretariatets vurderinger også på dette punktet, og nemnda finner det sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Nemnda legger til grunn at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør kr 686 935, jf. udatert uttalelse fra E. i firma V. som er vedlagt nemndsansmodningen fra kjøper.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det må gjøres et fradrag ved utmålingen av prisavslaget. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Videre viser vi til at dersom utbedring vil medføre standardheving skal dette komme til fradrag ved utmålingen av prisavslaget, jf. eksempelvis HR-2017-1073-A. Ved salget ble det ikke gitt opplysninger om utført arbeid knyttet til takkonstruksjon eller takteking, og kjøper måtte påregne at dette i hovedsak var som opprinnelig fra byggeår 1958. Etter vår oppfatning er takkonstruksjon en bygningsdel som er ment å ha lang levetid, og ved salget var denne vurdert til TG 1. Levetiden på takteking er noe mer begrenset, men beror i stor grad på materialet som er benyttet. Fradragets størrelse vil åpenbart måtte vurderes i lys av hvor

omfattende utbedringsarbeidene er. Dersom utbedring innebærer at hele taket, inkludert takkonstruksjonen og taktekingen, skiftes ut vil dette nødvendigvis medføre betydelig standardheving og forlenget levetid, og det vil dermed være grunnlag for et betydelig fradrag. Dersom takkonstruksjonen utbedres mer lokalt er det imidlertid neppe grunnlag for noe større fradrag. Slik vi vurderer saken er det følgelig grunnlag for et vesentlig høyere fradrag dersom man skulle legge pristilbudet fra firma B. AS til grunn for utmålingen, enn dersom man tar utgangspunkt i O. sitt anslag. Slik saken er opplyst må utmålingen nødvendigvis bli utpreget skjønnsmessig.

Nemnda har ved utmålingen av prisavslaget delt seg i et flertall og et mindretall.

#### **Flertallet – Nygaard og Bones – bemerket:**

Flertallet har funnet vurderingen av hvilket standardhevingsfradrag/fradrag for forlenget levetid som skal gjøres, vanskelig. Det er noe krevende ut fra sakens dokumenter å se hvilke kostnader som er knyttet til utbedring av de enkelte bygningsdelene. Videre vil beregningen av fradraget for forlenget levetid/utsatte vedlikeholdskostnader til en viss grad være skjønnsmessig.

Kjøper har vist til enkelte lagmannsrettsavgjørelser, som anføres å illustrere at fradraget skal være lavere enn hva som er lagt til grunn av sekretariatet. Det er blant annet vist til LB-2015-111044 og LA-2010-168761. Flertallet kan ikke se at disse avgjørelsene gir nevneverdig veiledning i den foreliggende saken, blant annet fordi de gjelder utbedring av andre bygningsdeler enn i vår sak, samt at de konkrete forholdene ligger annerledes an. Videre har kjøper vist til LA-2011-191516, som gjaldt prisavslag i anledning en taklekkasje. De totale utbedringskostnadene gjaldt både innvendige og utvendige arbeider, og lagmannsrettens utmåling er konkret og skjønnsmessig.

Etter en skjønnsmessig vurdering – og under henvisning til at kjøper ut fra opplysningene ved salget måtte legge til grunn at takkonstruksjonen og taktekingen var fra boligens byggeår (1958) – er flertallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 280 000, med tillegg av forsinkelsesrenter. Det er ved utmålingen funnet veiledning i blant annet FinKN 2021-561 og FinKN 2013-168.

#### **Mindretallet – Sørli – bemerket:**

Mindretallet er enig i at det må gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget, men har kommet til at fradraget bør settes lavere enn hva flertallet har kommet fram til. Mindretallet viser til at selv om de fleste materialene i de berørte bygningsdelene må antas å være fra byggeåret i 1958, så ble takkonstruksjonen likevel i tilstandsrapporten gitt tilstandsgrad 1, som tilsier svake symptomer. Det ble ikke gitt risikoopplysninger. Videre ble boligen markedsført som *"betydelig oppgradert"* og *"påkostet og modernisert"*, og i tilstandsrapporten ble det på generelt grunnlag konkludert med at *"de byggetekniske konstruksjoner virker solid utført ihht. byggeskikken på den tiden eiendommen ble oppført"*. Samlet sett ga salgsopplysningene en berettiget forventning om at de aktuelle bygningsdelene var i kvalitetsmessig god stand, uten behov for større oppgraderinger.

Videre ble det fra firmaet som utbedret taket presisert at *"alle kostnadene i forbindelse med utbedringsarbeidet av taket (..) var strengt nødvendige. (..) Det var omfattende skader ved dette taket, og arbeidene som er utført (..) var helt nødvendige, og et minimum for å utbedre skadene."* I tillegg ble det presisert at kjøper *"har i tillegg gjort masse som egeninnsats for å få ned kostnadene mest mulig."* Denne beskrivelsen av utbedringsarbeidene er ikke bestridt av selskapet. Etter mindretallets syn må det tillegges vekt i fradragsvurderingen at utbedringskostnadene er klassifisert som strengt nødvendige for å utbedre skadene, og det må tillegges en viss vekt at det er utført arbeid i form av egeninnsats, som har begrenset utbedringskostnadene.

Mindretallet er enig med kjøper i at LB-2015-111044 gir veiledning for fradragsvurderingen hva gjelder om skaden i hovedsak har oppstått som en følge av senere ufagmessige arbeider. Det er tilfellet også i vår sak i form av blant annet ufagmessig isolering i nyere tid. Det er god grunn til å anta at den bygningstekniske tilstanden til berørte bygningsdeler fremdeles ville vært god, dersom tiltakene utført i nyere tid hadde blitt gjennomført på en faglig god måte. Etter en skjønnsmessig vurdering har mindretallet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000 med tillegg av forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*