

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-1085

29.12.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Eldre bolig, tak fra 2014 – fuktskader på loft – uenighet om utbedringskostnader – 4 % av kjøpesummen – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-19.

En enebolig oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 6,145 mill., og overtatt av kjøper den 3.12.19. I salgsdokumentasjonen var det bl.a. opplyst at taket var nytt i 2014, og takkonstruksjon var gitt TG 1. Videre var det opplyst at konstruksjonen ble vurdert å være tilfredsstillende luftet, og at det ikke ble registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser. Kjøper oppdaget i starten av 2021 tegn til fuktskader på loftet. Kjøper innhentet flere fagkyndige rapporter datert 14.1.21, 28.1.21 og 4.3.21. Kjøper informerte selger om fuktskader på loftet per SMS den 19.1.21, og reklamerte ved brev av 9.3.21. Alle rapportene konkluderte med kondens, råte og ising på loftet som en følge av utilstrekkelig lufting på kaldloftet, kombinert med manglende dampsperre i etasjeskillet. Kjøper anførte at takstmannen hadde gitt mangelfulle opplysninger om konstruksjonsmessige feil i takkonstruksjonen, at det var gitt uriktig opplysning om TG 1 på taket og at det forelå et vesentlig avvik. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger, eller at det forelå vesentlig avvik, og at det i alle tilfeller var reklamert for sent. Nemnda kom til at boligen hadde en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 502 288, samt dekning av takstkostnader på kr 9 868 og forsinkelsesrenter fra 30.5.22.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader på loft, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligen er en enebolig oppført i 1963.

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

Enebolig med høy standard (...) Nytt tak '14

(...) en eiendom av det sjeldne med høy standard

#### Moderniseringer og påkostninger

(...)

2014/15: Nytt tak

I eierskifterapporten datert 5.9.18 fremgikk bl.a. følgende om taket:

#### TG 1 - 4.1. Takkonstruksjon, statikk og ventilasjon

**Her vurderes:** Takkonstruksjon og statikk med undersøkelse fra utsiden med å sjekke svai og svanker langs takflaten og mønet. Takkonstruksjon og statikk undersøkes fra innsiden ved å sjekke om det er spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere, om det er tett rundt gjennomføringer uten misfaringer. Det

vurderes også om det er tilstrekkelig lufting og ventilasjon.

(...)

Inspeksjon av takkonstruksjonen til eldre del ble gjort via luke på gang.

(...) Konstruksjonen vurderes å være tilfredsstillende luftet via luftespalter i raft og ventiler i gavlvegg. Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger kjøpte boligen i 2017. På spørsmål om kjennskap til *"utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade"*, svarte selger *"Nei"*. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på *"terrasse/garasje/tak/fasade"*, svarte selger *"Ja, kun av faglærte"*, og på spørsmål om firmanavn *"Uvisst. Utført av tidl. eier"*. Om arbeidet som var gjort og når, var svaret *"2014 – skiftet tak og bygget ny garasje"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,145 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.8.19, og overtatt av kjøper den 3.12.19.

Kjøper oppdaget i starten av 2021 tegn til fuktskader på loftet, og takstfirma B. ble engasjert av kjøpers boligforsikring. Fra skaderapport datert 14.1.21 hitsettes:

#### **Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Kondens som følge av manglende/ufullstendig dampsperre over himling 1 etasje Det er is og begynnende råte i taktro på kaldloft Pågått over flere år ut fra utviklingstid 5-10 år Trolig har tilbygget oppført i 2014 påvirket negativt med tanke på lufting

(...)

**Spesielle betingelser:** Skade og årsak pågått lenge før (kjøper) kjøpte i 03.12.2019.

(...)

#### **Oppsummering**

Skade som følge av manglende dampsperre/lufting av kaldloft

Kjøper sendte 19.1.21 følgende SMS til selger:

Vi ønsker bare å informere om at vi har oppdaget fuktskader på loftet og har av den grunn sett oss nødt til å ta kontakt med vår boligkjøperforsikring for nærmere undersøkelser. Ser i kontrakten at dere også tegnet boligselgerforsikring, så dersom det skulle oppstå noe videre regner jeg med at det bare blir en sak mellom forsikringsselskapene. Ønsker likevel å informere deg om dette, slik at du vet om det dersom de kontakter deg.

Selger svarte samme dag:

Oi, så trasig. Jeg har ikke noe kjennskap til dette, og jeg husker takstmannen var oppe på loftet i forbindelse med taksten fordi det var litt styr med at han skulle klatre opp... (...) Vet ikke helt hva jeg skal si annet enn at jeg håper dere finner ut av det med forsikringsselskapet/(ene), og at det får så knirkefritt som mulig. (...)

Kjøper innhentet deretter en rapport fra takstfirma T. datert 28.1.21:

Undertegnede var på befaring den 27.01.2021, hvor det ble foretatt en visuell kontroll av kaldloft, utvendig av raft og takutstikk samt at det ble utført en enkel fuktmåling i trevirke/taktro. Det er adkomst til kaldloft via luke i himling i entre/gang. Ved befaringen ble det satt opp stige slik at det var tilkomst opp på loftet. Forholdene er også synlige via visuell besiktigelse fra luken.

Ved befaringen ble det registrert at det er rim/isdannelser på undersiden av taktro ut mot raft, som vist på bildet under. Det registreres også at det ikke er noen form for lufting ved raft da isolasjonen er ført helt ut mot taktro og utvendig er kledningen ført helt opp mot taktro, men det er etablert en liten luftelyre på gavlvegg i hver ende. Luftelyren i gavl mot nord er delvis stengt fra utsiden da det i 2014 ble oppført tilbygg utenfor dette området. Det er heller ikke etablert noen dampsperre i etasjeskillet mellom varmt og kaldt rom, noe som var vanlig byggemåte for oppføringstidspunktet. Det registreres også en god del misfarging av taktro over hele loftet, noe som er et tydelig symptom på kondensering og at dette har pågått over flere år.

(...)

Det er tydelig at kondensering/ising er mere fremtredende på den nordlige delen, der hvor ventilen er redusert grunnet tilbygget. Det at lufteventil er helt eller delvis blokkert har medvirket til økt kondensering/ising på loftet, men hovedgrunnen til at problemet med kondens/isdannelser oppstår er at det kommer varm og fuktig luft fra 1. etasje opp igjennom etasje skillet. Den varme og fuktige luften treffer så overflaten på taktro som har en lang lavere temperatur slik at kondens oppstår. Før tilbygget ble oppført har antakelig en del av denne varme og fuktige luften blitt ventilert ut igjennom ventilene som har skapt en form for gjennomlufting på loftet.

#### **Registreringer / konklusjon**

Ising/kondensering på kaldloftet har oppstått som følge av utilstrekkelig lufting på kaldloftet kombinert med at det ikke er etablert dampsperre i etasjeskillet mellom varmt og kaldt rom.

Det var i rapporten presisert at kostnadsoverslaget på kr 138 000 inkl. mva. var basert på erfaringspriser, og ikke måtte sammenlignes med et anbud.

Kjøper innhentet også en skaderapport fra firma G. datert 4.3.21:

Skadene vi registrerer har fått utviklet seg over lang tid, trolig flere år slik det fremstår.

**Årsak til skade:** Det er etter vår mening flere faktorer som spiller inn og påvirker når det gjelder misfarginger og fukt som har oppstått på undersiden av taktroet oppe på kaldloftet.

Det er foretatt forandringer fra opprinnelig utførelse ved rafta i åpningsspalten på luftingen mellom taktroet og isolasjonen.

Åpningen mellom taktroet og isolasjon på raften er blitt forsøkt tettet og skummet igjen og isolasjonsmatter trukket helt ut mot taktroet, som er med og hindrer tilstrekkelig utlufting av kaldloftet.

Det medfører for lite sirkulasjon og utlufting av kaldloftet og det blir for høy temperatur oppe på kaldloftet slik at rim på undersiden av taktroet oppstår ved minusgrader ute.

Det er kun 2 mindre ventiler 100 x 100 mm i hver gavl i det opprinnelige huset, hvor den ene ventilen har liten eller begrenset funksjon slik den fremstår etter at påbygget kom.

I tillegg mangler diffusjonssperre i etasjeskille opp mot kaldloftet der vi hadde sjekket det og hadde tilgang til inspeksjon bl.a ved takluke i gangen. Det er med på å øke fuktnivået oppe på kaldloftet ved at varm og fuktig luft lekker gjennom etasjeskillet, som igjen medfører at rim på undersiden av taktroet lettere oppstår når det er minusgrader ute over tid.

Varmetap gjennom uisolert takluke som har bare en 12 mm enkel sponplate som skille opp mot kaldloftet, det vil medføre ett betydelig varmetap ut av boligen og opp på kaldloftet som igjen er med på og forsterke slik at problematikken med rim og misfarginger på taktroet oppstår.

**Skadeomfang:** Vanskelig å fastslå med nøyaktighet hva som er skadeomfanget og hvilke tiltak som må utføres. Vi registrerer misfarginger og forhøyede fuktverdier i undersiden av taktroet i deler av kaldloftet og det gjelder den nederste delen av taktroet ned mot rafta, generelt langs begge sider på den eldre delen av boligen.

(...)

**Kostnadsoverslag på tiltak for å øke utlufting, sirkulasjon på kaldloftet og minske varme og luftlekkasjer fra bolig og opp til kaldloftet. Og utbedre følgeskader på takro.**

(...)

Uforbindtlig kostnadsoverslag på beskrevet arbeider, og tiltak for å hindre sopp og fuktdannelser oppe på kaldloftet 150 000 kr eks mva.

Kjøper reklamerte overfor selskapet den 9.3.21.

Kjøper innhentet et pristilbud på utbedringskostnadene fra byggfirma H. datert 29.3.21, på totalt kr 448 157. Kjøper har presisert at elektriske arbeider ikke var inkludert i dette tilbudet.

Kjøper har også innhentet et pristilbud fra B. AS datert 12.10.21 på kr 502 287 for utbedring av "skader pga. feil lufting".

Ifølge selskapet har selger opplyst til dem at de ikke har kjennskap til forholdet, at de ikke hadde opplevd problemer i sin eiertid og heller ikke hadde utført arbeider på de aktuelle bygningsdelene i sin eiertid. Videre opplyste selskapet at selgers takstmann overfor dem hadde opplyst at det som ble avdekket på befaringen ble opplyst om i rapporten.

Selskapet har innhentet en skadevurdering fra intern takstmann T. datert 29.3.22, som ble foretatt på bakgrunn av dokumentene i saken. Det fremgikk følgende av vurderingen:

#### **6. Teknisk vurdering –**

Innledningsvis er det viktig å ta med seg at reklamasjonen gjelder på den eldre delen av boligen som er oppført i 1963. Dampsperre dukket opp på 60 tallet og i starten i form av en papp og som sjelden var særlig tett, i forhold til de krav vi stiller til slike sperrer i dag.

(...)

#### **7. Konklusjon:**

Rimdannelse og svertesopp i taktro på eldre kaldtloft forekommer ofte grunnet boligens endrede bruk i dag, mot hva som var normalt ved oppføringstidspunktet samt at tettesikt, loftsluker og gjennomføringer eldes over tid og luftlekkasjer oppstår. Svertesopp dannes raskt og har ikke lang utviklingstid.

I forbindelse med tilbygget i 2014 ble en ventil i gavlvegg satt ut at funksjon. Dette vil redusere ventileringen av loftet men samtidig også redusere tilstrømming av luft nedenfra. Det er usikkert om dette har hatt noen innvirkning på skadeutviklingen.

For å erstatte redusert lufteventil i forbindelse med tilbygget anbefales at det etableres en luftelyre på møne.

Boligen er oppført i 1963, hvor damsperrer ikke var normalt. Damsperrer ble mer og mer brukt gjennom 60 tallet og var da som oftest beskrevet i en 0,04 mm plast. Dette var da gjerne polyetylenfolie som er skjøre mot mekanisk skade og en begrenset levetid. I dag anbefales folie i 0,2 mm tykkelse.

Etablering av ny damsperre vil være et godt tiltak for å redusere luftlekkasjer til loft. Loftsluke bør kontrolleres i forhold til lekkasjer.

Forbedre boligens ventilasjon gjerne med et ventilasjonsanlegg vil også være gode tiltak som kan redusere luftlekkasjer mot loft.

Selskapets takstmann beregnet kostnadene til totalt kr 246 500 for luftelyre, ny damsperre, ventilasjon i bolig, loftsluke og andre forebyggende tiltak.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens mangelfulle opplysninger om at det var konstruksjonsmessige feil i takkonstruksjonen, som medførte en risiko for skader. Det foreligger også en mangel etter avhl. § 3-8, grunnet uriktig opplysning om at boligen hadde "høy standard". Det ble også anført at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har bestridd at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for samlede utbedringskostnader, og erstatning etter avhl. § 4-14. Kjøper krevde i tillegg forsinkelsesrente fra 30.5.22.

**Selskapet** har anført at det ikke ble tilbakeholdt eller gitt uriktige opplysninger etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det foreligger heller ikke en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. I alle tilfeller var det reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Et eventuelt prisavslag måtte begrenses til kostnader til nedvask og etablering av lufteventil, da dette var dokumentert å være den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, på kr 33 750.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet har i sin fornyede vurdering i brev av 14.10.22 kommet til at kjøpers reklamasjon må anses rettidig. Nemnda har kommet til samme resultat og viser til korrespondansen som kjøper har fremlagt i brev av 7.10.22 til nemnda.

Sekretariatet har videre i sin vurdering fra 14.10.22 uttalt følgende om mangelsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum:

Hva gjelder vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum, er vår vurdering at det i utgangspunktet er tale om et upåregnelig forhold, og at det kvalitative vesentlighetskravet er oppfylt. Det var ikke gitt risikoopplysninger ved salget, taket var gitt TG 1 og var opplyst skiftet i 2014, fem år før kjøpet, det var opplyst om tilstrekkelig lufting via luftespalter i raft og ventiler i gavlvegg på kaldloft. Det var heller ingen registrerte symptomer på skader eller tilstandssvekkelser, og boligen var solgt med opplysning om høy standard. Vi merker oss at kjøpers takstmann (takstfirma T.) sier at forholdene er synlige via visuell besiktigelse fra loftsluken. Det fremstår imidlertid som noe uklart for oss om han her mener rim i taktro, eller at alle avdekkede forhold er synlige. Skaden skyldes etter det dokumenterte i hovedsak manglende dampsperre i etasjeskille, noe som var normal byggeskikk i boligens opprinnelige oppføringsår.

Skaden var likevel ikke påregnelig for kjøper, ettersom det var satt opp et tilbygg i 2014, og det i ettertid således var gjort endringer ved boligen som krevde dampsperre.

Avgjørende for vesentlighetsvurderingen vil være om det kvantitative elementet anses oppfylt, og vi vil bemerke at kostnadene er noe uklart dokumentert. Selv om det i rapporten fra (takstfirma T.) fremgår at deres kostnadsoverslag er basert på erfaringspriser og ikke må sammenlignes med et anbud, fremstår det likevel som uklart for oss hvorfor fremlagte pristilbud er vesentlig høyere enn de estimerte utbedringskostnader i nevnte rapport. Vi vil bemerke at selskapets takstmann sin skadevurdering ikke kan tillegges stor bevismessig vekt, da han ikke har vært på befaring. Uansett har han, basert på pristilbud fra B. AS, lagt til grunn utbedringskostnader på kr 246 500, 4,01 % av kjøpesummen, som er på grensen for hva som anses å oppfylle det kvantitative vesentlighetsvilkåret. Vi vil bemerke at pristilbudet fra B. AS på totalt kr 502 288 inkl. el-arbeider, utgjør 8,1 % av kjøpesummen, og at pristilbudet fra byggfirma H. på kr 448 157 eks. el-arbeider, utgjør 7,2 % av kjøpesummen. Da det som nevnt er dokumentert at hovedårsaken til skaden er manglende dampsperre i etasjeskille, er vi uenige med selskapet i at relevante utbedringskostnader kun knytter seg til etablering av luftelyre og rengjøring av overflater, totalt kr 33 750.

Nemnda kan i det alt vesentlige tiltre dette.

Nemnda har i tillegg kommet til at det samlet sett må sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om laveste anslåtte utbedringskostnad kun utgjør 4,01 % av kjøpesummen – noe som etter rettspraksis ligger i grenseland rent kvantitativt – mener nemnda det totalt sett foreligger et markant og åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente. Taket var opplyst nytt i 2014 og gitt TG 1, uten at det var tatt noe som helst forbehold knyttet til nyere vs. eldre del av boligen. Boligen som helhet ble angitt som *"en eiendom av de sjeldne med høy standard"*. Når det da viser seg å foreligge en omfattende fuktskade grunnet utilstrekkelig lufting og manglende dampsperre – i realiteten en konstruksjonsfeil – foreligger et forventningsavvik av et slikt omfang at vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum er oppfylt.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har nemnda vært mer i tvil. Nemnda har merket seg de to pristilbudene som kjøper har innhentet (fra hhv. 29.3.21 og 12.10.21), men mener også vurderingen fra selskapets takstmann T. av 29.3.22 er detaljert og grundig. Takstmann T. har bygget direkte på tilbudet til B. AS fra 12.10.21, og selv om han ikke har befart eiendommen har han fått tilgang til bilder og beskrivelser av skadeforholdet. Nemnda kan ikke se at kjøper verken i selve klagen eller i senere brev til nemnda har imøtegått eller konkret angitt hva som er feil eller mangler ved takstmann T.s vurdering. Dette selv om selskapet i brev av 19.10.22 på nytt har tatt opp nettopp dette:

Vi viser til uttalelse fra takstmann T. vedlagt selskapets klagesvar datert 16.8.2022. Uttalelsen er like fullt riktig, selv om han ikke har vært på befaring. Uttalelsen knytter seg til krav og byggeskikk på oppføringstidspunktet. T. har foretatt en teknisk vurdering på bakgrunn av dokumentasjon innhentet i saken

opp imot referansegrunnlag.

Nemnda har ikke tilstrekkelig byggeteknisk kompetanse til å kunne vurdere forholdet mellom de tre rapportene i denne saken. Takstmann T.s vurdering fremstår forsvarlig, og er også den nyeste. Når kjøpers heller ikke har fremført konkrete innvendinger mot den, må den siden også bære tvilsrisikoen. Nemnda fastsetter derfor prisavslaget til kr 255 000, som også inkluderer kostnaden til sakkyndige.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).*