

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2022-466

24.5.2022

**HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)**

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

22 år gammel fritidsbolig – taklekkasje og manglende lufting – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Sør-Fron kommune oppført i 1998 ble solgt som den er for kr 5 150 000 ved kjøpekontrakt datert 28.12.20. Ved salget hadde selger i egenerklæringsskjemaet krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til fukt i boligen, men "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak. I tilstandsrapporten ble det opplyst om synlige kondensmerker i tømmer i peisestuen, og at Anticimex hadde vurdert at dette skyldtes utette hjørner. Dette skulle bli utbedret av selger. Etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrenging i det ene hjørnet mot taket i fritidsboligens stue. Kjøper anførte at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasje fra taket. Utbedringskostnadene var høye, og kjøper kunne ikke forvente slike kostnader til utbedring basert på opplysningsbildet som ble gitt ved salget. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at selger ikke hadde opplevd lekkasje fra taket. Basert på risikopplysningene som ble gitt, hadde boligen heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 464 747, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

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

Den aktuelle saken omhandler en fritidsbolig i Sør-Fron kommune oppført i 1998.

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

Hytta har en gjennomgående god standard, og det er lagt vekt på høy kvalitet i materialvalg og overflater. Meget tiltalende og lun hytte som bærer preg av godt stell og forsiktig bruk.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at det ikke ble observert vesentlige avvik som hadde en negativ innvirkning på takstrappporten. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, og det ble opplyst om laftet tømmer fra byggeår. Det ble videre vist til en Anticimex-rapport fra 2018 som omtalte sopp på tømmer inne i hytta, spesielt på øvre del. Rapporten konkluderte med innvendig kondens grunnet utette hjørner, og selger skulle rekvirere snekker for å tette utvendige hjørner. Utvendige overflater ble gitt TG 1. Taktekking ble gitt TG 1, og det ble opplyst om torvtak besiktiget fra bakkeplan.

Takkonstruksjon ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst at det ikke var observert noen aktiv lekkasje, men at den skrå isolerte takkonstruksjonen var lukket og ikke mulig å kontrollere. Utvendig åpen gesims hadde smal luftespalte, ikke 48 mm luftespalte som i dag.

Innvendige overflater ble gitt TG 2, og det ble påpekt kondensmerker i tømmerhjørne i peisestue, og varierende kvalitet i tømmeroverflater.

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid fritidsboligen siden 2005. På spørsmål om kjennskap til sopp, svertesopp, råteskader eller fukt i boligen hadde selger svart "ja" og bemerket:

Usikker på dette. Konferer takstmann.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger svart "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5 150 000 ved kjøpekontrakt datert 28.12.20, og overtatt av kjøper den 18.1.21.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper vanninntrenging i det ene hjørnet mot taket i boligens stue. Takstmann H. ble rekvirert til å foreta nærmere undersøkelser og utarbeide rapport. Befaring ble gjennomført 12.3.21 og 26.4.21. Fra rapporten hitsettes bl.a.:

#### 7.04 - Årsak

##### Kondens.

Dette som følge av manglende lufting over isolasjon på yttertak. I forbindelse med oppvarming og bruk av bygningen har forsikringstaker registrert at vann plutselig trekker inn i yttervegger på innvendig side. Ved første befaring trodde undertegnede at dette skyldtes snøsmelting og bakvann inn under undertakstekking.

I etterkant har forsikringstaker åpnet deler av konstruksjonen, og oppdaget at det ikke er lufting mellom undertak av rupanel, og underliggende mineralull. Dette i 2/3 deler av bygningen med skråhimling mot yttertaket. Resterende del mot sør, har kaldloft med god ventilasjon.

Mindre lekkasjer på innvendige dampsperrer medfører kondensering i isolasjonen, som fryser til is. Når bygningen varmes opp til normale innetemperaturer, smelter denne isen, og renner ned på innvendige vegger. Dette registrert i stue/mellombygg mot nord. Undertegnede har foretatt ny befaring på skadestedet, etter at forsikringstaker har fjernet torv fra taket, samt registrert manglende lufting over mineralull i skråtakkonstruksjoner.

#### 7.06 - Synlighet

Fukt- og vannskjolder på innvendig side er godt synlig. Dette også ved overtakelse av bygningen. Ifølge tidligere eier er dette på grunn av oppfukting i forbindelse med oppføring av bygningen i 1998. Samt kondens.

Oppfukting er synlig i begge hjørner, og undertegnede ble fremlagt dokumentasjon via video og bilder hvor det er synlig fritt vann på innvendig side av yttervegger. Undertegnede er overveiende sikker på at dette har pågått gjentatte ganger tidligere. Dette før forsikringstakers eie. På utvendig side er det påført tettemasser mellom stokkene samt i lafteknuter.

NB! Det er også montert fuglenetting i raftet som indikerer etablert ventilerings mot kald tak.

#### 7.13 - Forslag til tiltak

- Rive torv og undertak på skadet felt med skråhimlinger. Ca 155 m<sup>2</sup>. Samt Gjenoppbygging av nytt undertak med sekundærtetting
- Gjenoppbygging av yttertak med primærtekking og vindskier.
- Pålegging av ny torv.
- Arbeider med tetting rundt skorstein og luftehatt.

Utbedringskostnadene ble beregnet til kr 368 719.

Ifølge selskapet hadde ikke selger opplevd innvendig eller utvendig lekkasje fra taket på hytta. Skjoldene i veggene hadde vært tilstede da selger kjøpte hytten i 2006, og de hadde ikke sett noen tegn til endring av disse. Selger fikk fukt-skjoldene undersøkt og det ble foretatt utbedringstiltak, slik som beskrevet i tilstandsrapporten. Ingen av aktørene som undersøkte hytten hadde påpekt at det skulle vært et avvik ved taket eller manglende lufting i området mellom tak og tømmervegg. Selger har vært av den oppfatning at forholdet var utbedret.

**Kjøper** har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. vist til at selger hadde eid boligen i 13 år, og det hadde således formodningen mot seg at selger ikke var kjent med vanninnsiget som ble avdekket kort tid etter overtakelsen. Utbedringskostnadene var høye, og kjøper kunne ikke forvente slike kostnader til utbedring basert på opplysningsbildet som ble gitt ved salget.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene, som inkluderte materialkostnader, samt arbeid på 345 timer à kr 550, totalt kr 464 747. I tillegg ble det krevd forsinkelsesrente fra 24.10.21.

**Selskapet** har anført at det verken foreligger opplysningssvikt fra selgers side, eller at forholdet utgjorde et vesentlig avvik, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger har ikke opplevd lekkasje fra taket i hytta, og har ved salget gitt de opplysningene hun var kjent med. Det var ingen andre holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til avvik ved takkonstruksjonen. Basert på risikoopplysningene som ble gitt, hadde boligen heller ikke en vesentlig mangel.

#### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet konkluderte med at ikke var sannsynliggjort at selger ga mangelfulle opplysninger, jf. avhl. § 3-7, og at det heller ikke forelå en vesentlig mangel bl.a. på bakgrunn av boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet manglende lufting i tak på en fritidsbolig oppført i 1998.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Kjøper har bl.a. vist til at det har formodningen mot seg at selger skal ha vært uvitende om avviket med taket, tatt i betraktning at kjøper avdekket vanninnsig kort tid etter overtakelsen. Kjøper har videre vist til at takstmann H. i sin rapport konkluderte med at det med "overveiende sannsynlighet" har oppstått flere ganger tidligere. Dette er imidlertid imøtegått av selger, som har opplyst at hun var ukjent med forhold utover det opplyste. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter som tilsier at selger sin tilbakemelding er uriktig. Selger har i egenerklæringen opplyst om kjennskap til bl.a. fukt i boligen og i kommentarfeltet oppgitt "usikker på dette. Konferer med takstmann". I tilstandsrapporten ble det opplyst om synlige kondensmerker i tømmer i peisestuen. Det ble videre vist til at Anticimex i rapport datert 18.4.18 hadde konkludert med at innvendig kondens skyldtes utette hjørner. Det totale opplysningsbildet tyder – slik sekretariatet ser det – på at selger har forsøkt å videreformidle til kjøper de negative forholdene hun kjente til.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det kan fremstå påfallende at kjøper avdekket avviket kort tid etter overtakelsen, men på bakgrunn av sakens dokumenter finner nemnda det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forhold ut over det som var opplyst ved salget. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt, jf. at utbedringskostnadene utgjør i overkant av 7 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

I nærværende sak er det tale om en fritidsbolig fra 1998, og således 23 år på overtakelsestidspunktet. Det er påregnelig at en brukt bolig på denne alderen ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god

håndverkerskikk og byggeforskrifter, og at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter. Takkonstruksjonen var gitt TG 2 og det ble påpekt at takkonstruksjonen var lukket og umulig å kontrollere. Utvendig åpen gesims hadde videre smal luftespalte, ikke 48 mm luftespalte slik det er i dag. Det ble i tillegg gitt opplysninger om kondensmerker i tømmer i peisestuen.

På den andre siden ble det opplyst at det ikke var avdekket noen tegn til aktive lekkasjer og at selger skulle få hjørner tettet av snekker. Taktekkingen ble vurdert til TG 1 og selger hadde krysset av "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter i blant annet tak.

Sekretariatet har funnet saken krevende, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Det er i vurderingen særlig lagt vekt på boligens alder og avvikets karakter sett opp mot de risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Det vises i den forbindelse til FinKN 2013-563 hvor nemnda uttalte at:

"Negative opplysninger eller risikoopplysninger som kjøperne fikk før kjøpet, kan medføre at vesentlighetskravet i § 3-9 ikke er oppfylt, selv om avviket som avdekkes etter kjøpet viser seg helt eller delvis å ha en annen årsak eller være av større økonomisk omfang enn det som uten videre følger av salgsopplysningene."

Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom faktisk og påregnelig stand. Etter vårt syn foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

I likhet med sekretariatet har nemnda funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum vanskelig, men har kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel i dette tilfellet. Nemnda kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse, og bemerker at den for sin del særlig har lagt vekt på boligens alder, samt avvikets karakter sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Selskapet gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).*