

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-749

7.9.2022

HDI Global Specialty SE

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

Lekkasje og råteskader – selgers kunnskap – TG 2 – opplyst om ufaglært arbeid – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig i Elverum fra 1956 med tilbygg fra 1974 ble solgt "som den er" for kr 1,55 mill., og overtatt av kjøper den 20.5.19. Veggkonstruksjoner, fasader og tak ble vurdert til TG 2, og det ble bl.a. opplyst om noe vannskjolder og saltutslag ved pipegjennomføring. Det ble videre opplyst at yttervegger var overflatebehandlet i 2018, og at en del skadet kledning var skiftet ut. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at det *var "byttet noe utvendig panel og to stendere etter tidligere dårlig håndverk"*, og at arbeidet var utført av ufaglærte. Kjøper oppdaget råteskader i ytterveggen etter overtakelsen, og anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Kjøper viste til at selger hadde vært kjent med tidligere råteskader. Selskapet avslo kjøpers krav, og anførte bl.a. at selger ikke kjente til skadene som nå var avdekket, og at innvirkningsvilkåret uansett ikke var oppfylt. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 384 506, krav om erstatning for advokatutgifter kr 28 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje og råteskader i yttervegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Saken gjelder en enebolig i Elverum kommune oppført i 1956, med tilbygg antatt fra 1974.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet salgsprospekt, tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema. Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Veggkonstruksjon og utvendige fasader – TG: 2

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk antatt isolert med flis og mineralull. Utvendig med stående kledning. Kledningen er konstruert uten etablert lufting under overliggerene. Forøvrig ingen vesentlige feil eller mangler ved yttervegger
Opplyst utvendig overflatebehandlet 2018.
Innervegger fremstår som både lettvegger og bærevegger, ukjent vedr isolering.

Vurdering

Kledningen vurderes å kunne i vareta sin funksjon.
Opplyst en del skadet kledning er skiftet ut.
Tilstand grunnet elde.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Vinduer og dører – TG: 2

Vurdering

Enkelte karmen med vedlikeholdsbehov og noen innvendige kondensskjolder. Ingen påviste glasskader. Ingen påviste punkteringer, men kan påregnes grunnet elde. Tettelister bør vurderes byttet ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Enkelte dører og vinduer med noe justeringsbehov.

Dører og vinduer med normal slitasjegrad alder tatt i betraktning.

Tilstandsgrad grunnet elde og påviste forhold.

Takkonstruksjon – TG 2

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse

Saltak med plassbygget sperrekonstruksjon.

Adkomst til loft via luke i himling ved soverom i 1 .etasje. Luke med loftstige. Undersiden av takkonstruksjonen og loftet er vurdert fra loftsluke.

Kaldtloft luftet ved raft og gavl, gavl med hullboring. Undertak med rupanel.

Isolert himling med sagflis og kutterflis på eldste del. På tilbygg isolasjon med Glava. Varierende tykkelse på isolasjon.

Pipevanger slemmet på kaldtloft.

Vurdering

Noe vannskjolder og saltutslag ved pipegjennomføring. Omfanget vurderes som normalt. Ingen synlige lekkasjer.

Skumgummiprodukter og liggeunderlag bør fjernes fra kaldtloft på tilbygg.

Forøvrig ingen tegn ved tilgjengelig kaldtloft eller ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

Taktekking – TG: 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Beskrivelse

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå.

Saltak tekket med shingel. Opplyst tekkeår ca 1998. Undertak med rupanel.

Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Montert tretakstige til pipe.

Åpne raftekasser.

Vurdering

Takkonstruksjon med noe skjevheter. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet.

Vindskier og isbord med normalt vedlikehold.

Tilstandsgrad satt ut i fra elde.

Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold.

Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

Piper og ildsteder – TG: 2

Vurdering

Eldre tegn til sotvann og saltutslag ved pipeløp på loft anses uten betydning.

Tildekket murkrage i kjellerstue. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrage ved

teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftkanal).

Regnskjerm på pipeløp over tak bør vurderes.

Funksjon og tilstand ved pipe og ildsteder må evt vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2009. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

"Ja. liten lekkasje i tak vinter 2017-2018 pga. is på tak, så vann slo tilbake i papp. løst ved legging av varmekabel på taket"

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

"Ja. har vært noe mus i kjeller."

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

"Nei."

14. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

"Ja. byttet noe utvendig panel og to stendere etter tidligere dårlig håndverk."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.4.19, og overtatt av kjøper den 20.5.19.

Våren 2021 skulle kjøper bore ut og montere en baderomsvifte, og avdekket i den forbindelse råteskader i ytterveggen.

Kjøper meldte skaden til sin bygningsforsikring, som innhentet en skaderapport fra byggmester H. datert 13.4.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Antar at det rundt luftehatt har kommet inn smeltevann, nedbør over tid. Er ikke helt gode løsninger rundt denne. Det har vært isfannelser på taket om vinteren.

Mulig regress?

Ja

Han kjøpte huset for 1,5 år siden. Har pågått lengre enn det.

Skadeomfang

Anbefaler at ytterveggen rives og sjekkes skikkelig. Det var litt råte rundt og over der han hadde lagt hull til vifte. Jeg rev av noen bord og fant ikke råte lenger ned i vegg og i bunnsvill. Bør sjekke vegg ved toppsvill.

Kjøper engasjerte deretter byggmester H. for ny befaring, og fra rapport datert 5.5.21 hitsettes:

Jeg antar fuktinntrengningen har skjedd fra 5-10 år tilbake. Det er tørt nå men mye av treverket i veggen er ødelagt av råte. Det er også noen soppsporer å se.

Årsak: Det er lagt nytt shingel tak for ikke så lenge siden, kanskje i løpet av de siste 3-4 år. Det tyder på at det har vært utett yttertak før det, og derfor kommet vann inn i ytterveggen. Se bilde 1. Kunde sier det ikke er tegn på lekkasje nå.

(...) Pga at panelen på den delen av huset var av nyere dato enn resten har denne blitt skiftet ut. Bilde 1, viser at det er skiftet ut noen stolper i veggen. Toppsvill og rundt vindu er der det har vært mest fukt, men ikke noe av det er skiftet ut. Det må gjøres etter min mening.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 286 950 inkl. mva.

Byggmester H. utarbeidet deretter en samlet oversikt i notat datert 13.1.22:

Etter mail fra (kjøper) har jeg justert og sammenfattet prisene datert 5.5.21 og 19.10.21.
Utgifter med muse inntrengning er fjernet.

(...)

Pris totalt inkl mva kr: 384 506

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann F. datert 3.11.21:

Det er avdekket partielle råteskader i deler av bindingsverkskonstruksjonen i yttervegg. Dette spesielt på bad. Undertegnede ble forelagt bilder av betydelige råteskader i toppsvill i ytterveggen.

Videre ble det påvist spor av svertesopp på baksiden av sponplate i yttervegg på bad og toalettrom, samt noe på delevegg mellom rommene.

Det er hevdet at det er råde i takkonstruksjonen og taktro/undertak av bord.

7.05 – Årsak

Periodevis lekkasje gjennom tak vinterstid.

Dette oppstår som følge av isdannelse ved takfot (del av tak på utsiden av yttervegg). Isdannelsen oppstår som en direkte konsekvens av snøsmelting på tak over oppvarmede rom. Årsak til snøsmelting her er mangelfull ventilering av lite kaldloft over bad og toalettrom.

Her har det ikke vært tilstrekkelig tilluft inn ved takfot, og ingen lufting inn på øvrige del av kaldloft. Heller ingen form for ventilering ut i gavlvegg på den ene siden av kaldloftet.

Mangelfull lufting av kaldloft over bad og toalettrom bidrar også til i perioder kondensering oppunder bærende bordtak, som Shingel er lagt på. Dette har ført til noe misfarging og svertesopp i bordtaket ned mot takfot/yttervegg.

Ved kontroll av bærende bordtak her ble det konstatert at det ikke er noen form for nedbrutt treverk/råde.

Kravstiller opplyste at han har mistanke om at det også har vært en mindre lekkasje ved rørgjennomføringer opp i luftehatt på bad. Lekkasjen her har vært av et begrenset omfang, og kan ikke sees i sammenheng med råteskader i yttervegg.

7.09 - Følgeskader/konsekvenser

Kravstiller hadde, før undertegnedes befaring, en oppfatning av at det var råteskader også i takkonstruksjonen og bærende bordtak. Det ble konstatert og avklart at det ikke er noe råde/nedbrutt treverk i takkonstruksjonen eller bærende bordtak.

Ingen andre følgeskader på grunn av periodevis taklekkasje ved snøsmelting, eller kondensering på kaldloft over bad og tiliggende toalettrom.

7.12 - Undertegnedes kommentar

Som nevnt tidligere er det ikke noen skader av betydning i bærende bordtak, slik at det ikke er nødvendig å iverksette noen tiltak i forhold til takkonstruksjonen.

Ved etablering av tilfredsstillende gjennomlufting av loft vil problemer med ising, på grunn av snøsmelting over oppvarmede rom og påfølgende isdannelser som fører til bakvann, ikke oppstå. Dette slik at lekkasje gjennom Shingeltekking ikke vil være et videre problem.

Sum utbedringskostnader inkl, 25 % mva.; 173 898,-

Selskapet har forklart følgende om selgers kunnskap:

Selskapet har vært i kontakt med selger som uttaler at det ikke er gjort endringer eller utskifting på tak/shingel mens huset var i deres eie (fra 2009 til 2019). Selger opplyser videre at han ikke hadde kjennskap til fukt eller råde i ytterveggene, utover det som kommer frem av egenerklæringens pkt. 14.

Selger forklarer at det ble byttet 2 stendere og 4-5 panelbord fra vindu ved baderomsvegg og nesten hele toalettveggen på en side, etter mistanke om lekkasje- og råteskader pga. feilmontering av ventilasjonshette. Selger var av den oppfatning at vann og fukt hadde kommet inn via lufteluken fordi denne ikke hadde vært tett. Selger har opplyst til selskapet at han åpnet veggen for å utelukke ytterligere skade, men at han ikke har byttet panel på baderomsveggen, slik det siktes til av kjøpersiden. Selger uttaler at det ikke var noen tegn til fukt eller råde i veggen på andre steder enn der deler av veggen ble utskiftet.

Kjøper har anført at råteskadene utgjorde en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger kjente til tidligere råteskader, og hadde bevisst unnlatt å opplyse om dette ved salget. Opplysninger om at noe panel og stendere var byttet på bakgrunn av dårlig håndverk, ga ikke kjøper tilsvarende grunn til å reagere som opplysninger om råteskader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 384 506, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav den 1.2.22, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Videre krevde kjøper kostnader til advokatbistand på kr 28 000 inkl. mva.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt om forholdet, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Selger opplyste om tidligere lekkasje gjennom taket på grunn av is, og om ufaglært skifte av stenderverk og panel som følge av dårlig håndverk. Skadene ved selgers arbeid befant seg kun i forbindelse med ventilasjonshette, og selger var av den oppfatning at vann og fukt hadde kommet inn via luftelukan fordi denne ikke hadde vært tett. En eventuell opplysningssvikt kunne heller ikke antas å ha virket inn på avtalen. Det var ingen holdepunkter for at selger kjente til de nå avdekkede råteskadene i ytterveggen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og vist til følgende i sin begrunnelse:

Slik vi forstår selskapets tilbakemelding kjente selger til noe fukt- og råteskader i ytterveggen, og sekretariatet finner at dette i utgangspunktet omfattes av selgers opplysningsplikt. Vi bemerker at egenerklæringsskjemaet stiller spørsmål om selger har kjennskap til om det har eller har vært råteskader eller utettheter i tak eller fasade. Sekretariatet er enig i at selger med fordel kunne ha gitt mer inngående opplysninger om skadene på ytterveggen og arbeidet som ble utført i selgers eiertid.

Likevel opplyste selger om at det var byttet noe utvendig panel og to stendere "etter tidligere dårlig håndtverk", samt at takstmannen i tilstandsrapporten beskrev at "en del skadet kledning" var skiftet ut. Kjøper fikk dermed opplyst at det tidligere hadde vært skader på kledningen, og at dette hadde medført utskiftning av deler av kledningen og stenderverket. Vi kan ikke se at kjøper i den forbindelse foretok nærmere undersøkelser hvilken type skader det var tale om, og kjøper måtte dermed ta høyde for at skadene det var opplyst om kunne ha vært råteskader.

Videre ble det opplyst at skadene etter tidligere dårlig håndverk var utbedret gjennom egeninnsats, og kjøper tar i et slikt tilfelle en risiko ved at arbeidet er utført av noen uten tilstrekkelig kompetanse. Ved ufaglært arbeid må det tas høyde for at utbedringen ikke er utført tilstrekkelig og fagmessig, og at en ufaglært også kan ha tatt feil av skadeårsak og skadeomfang.

(...)

Tilsvarende betraktninger må etter sekretariatets oppfatning gjøres gjeldende i denne saken. Sekretariatet bemerker herunder at selger under spørsmål om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene hadde krysset "ja", og opplyste om en liten lekkasje fra taket vinteren 2017-2018. Det ble opplyst om at is på taket hadde medført at vann slo tilbake i papp, og at forholdet kun hadde blitt løst ved legging av varmekabel på taket. Det var dermed opplyst om en lekkasje fra taket i forbindelse med våtrommet, hvor kun selve lekkasjen var forsøkt forhindret ved etablering av varmekabel. Det ble dermed ikke opplyst at selger i den forbindelse hadde åpnet og undersøkt konstruksjonen, eller for øvrig forsøkt å finne årsaken til isdannelsen og lekkasjen. Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed ta høyde for at det kunne foreligge skjulte fuktskader i konstruksjonen, som ikke hadde blitt avdekket ved selgers legging av varmekabel.

Sekretariatet finner det videre noe tvilsomt om en presisering om at skadene på ytterveggen hadde vært råteskader ville virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd, all den tid kjøper ikke reagerte på opplysninger om skader på ytterveggen grunnet dårlig håndverk som hadde blitt utbedret

ufaglært. Det ble også opplyst om lekkasje gjennom taket som kun hadde blitt utbedret ved legging av varmekabel, og kjøper måtte dermed ta høyde for at det kunne foreligge fuktskader skjult i konstruksjonen. Takstmannen opplyste videre om at kledningen var konstruert uten etablert lufting under overliggere, og at skumgummiprodukter og liggeunderlag burde fjernes fra kaldtloftet på tilbygget. Kledning, vinduer, takkonstruksjon, taktekking og bad ble gitt TG 2 som følge av alder og påviste forholdet, samtidig som det ble opplyst om eldre tegn til sotvann og saltutslag ved pipeløpet på loftet. Takstmannen oppfordret også til å etablere regnskjerm på pipeløpet. Det ble heller ikke opplyst om alder på ytterveggene, og kjøper måtte dermed påregne at kledningen utover hva som var ufaglært utbedret kunne være fra oppføringsåret, herunder fra 1956 og 1974 på henholdsvis den opprinnelige delen og tilbygget.

Se til sammenligning FinkN 2017-325 og FinKN 2015-207.

Etter sekretariatets oppfatning kan vi dermed ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en opplysningssvikt om råteskadene som selskapet kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Vi bemerker også at det gikk rundt 2 år fra kjøper overtok boligen til råteskadene ble avdekket. Det er i et slikt tilfelle vanskelig å legge til grunn at forholdene var såpass synlige at selger eller selgers takstmann skulle ha avdekket forholdet før salget. Vi bemerker også at råteskadene kan ha utviklet seg til det verre i årene etter selgers arbeid, og det er vanskelig for sekretariatet å ta stilling til om selger skulle ha oppdaget råteskader i større omfang ved sitt arbeid i forbindelse med utbedring av ytterveggen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda er således enig i at selger med fordel kunne vært tydeligere på hva som lå i det *"tidligere dårlig håndverk"*, men kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger hadde konkret kjennskap til fukt- råteskader. Det kan heller ikke ses å ha blitt gitt konkrete, uriktige opplysninger. Som sekretariatet mener nemnda det også er et sentralt poeng at mangelsforholdet ble avdekket først to år etter overtakelsen. Skadene kan dermed ha utviklet seg, og synligheten for selger blir vanskelig å vurdere.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev 8.7.22, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å rokke ved nemndas konklusjon.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).