

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-795

19.9.2022

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

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

Innredet loft – manglende lufting av tak – fuktskader – tomannsbolig – fordeling etter sameiebrøk? – avhl. §§ 3-9 andre pkt. og 4-12.

En halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Oslo oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 5 880 000, og overtatt av kjøper den 28.5.21. Ved salget ble det opplyst at tidligere felles lagringsloft var ombygget til tre innredede rom. Det ble også opplyst at rommet ikke var omsøkt og godkjent for varig opphold. Boligen ble beskrevet som godt vedlikeholdt og med god standard, og yttertak var opplyst rehabilitert i 2005. Kjøper oppdaget etter overtakelsen fuktskader på loftet. Årsaken kunne tilbakeføres til konstruksjonsfeil ved ombygging fra kaldloft til innredede rom. Kjøper anførte bl.a. at fuktskadene på loftet medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avsto kjøpers krav, og anførte at avviket ikke var vesentlig, og viste bl.a. til at feilen kunne utbedres på en rimeligere måte, og at utbedringskostnadene måtte fordeles i tråd med eierbrøken. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 878 641, med tillegg av forsinkelsesrenter fra 20.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig i Oslo oppført i 1947.

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

Meget pen halvpart av tomannsbolig over to plan (...).

(...)

Tidligere felles lagringsloft er ombygget til tre innredede rom.

(...)

Yttertaket ble rehabilitert i 2005.

(...)

Loftet består av 3 loftsrom med et totalt gulvareal på ca. 37 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde (i henhold til målereglene NS3940). Takhøyden ble i mønet (høyeste punkt) målt til ca. 195 cm.

(...)

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig over 2 etasjer, innredet kjeller og innredet loft, oppført i betong og trekonstruksjoner. Etasjeskille i trekonstruksjoner. Bygningen stod ferdig i 1947 og er oppført etter

byggetidens byggeforskrifter (...) Takvindu på loft med trerammer og isolerglass fra 1991. (...) Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein.

(...)

Tidligere felles lagringsloft er ombygget til tre innredede rom. Dette er ikke søkt om til plan og bygg og således ikke godkjent for varig opphold.

Tidligere innvendig trapp opp til 2. etasje er stengt endringen er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene.

Utvendig trapp opp til seksjon 2 er ikke godkjent hos bygningsmyndighetene. Retur av ikke godtatt bygningsmelding ble gitt fra kommunen 04.07.2000 til daværende eier av eiendommen. Ved inngangspartiet er det satt inn en dør, baldakin samt et lite vindu som ikke fremkommer på de originale byggemeldte tegningene og er å regne som en fasadeendring som ikke er meldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. I henhold til seksjoneringsbegjæringen er kjelleren, trapperom i 1. etasje, trapperom i 2. etasje og loftet fellesarealer. Kjøper er selv ansvarlig for en eventuell søknads og godkjennelsesprosess hos kommunen samt kostnader om de skulle kreve endringer. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning. Det gjøres oppmerksom på at ny eier kan bli pålagt om å tilbakeføre boligen til opprinnelig stand.

I tilstandsrapporten ble det bl.a. gitt følgende opplysninger:

Boligen holder en gjennomgående normalt god standard og fremstår som godt vedlikeholdt.

(...)

Tidligere lagringsloft er ombygget til 3 innredede rom. Ombyggingen er ikke godkjent av kommunen (ikke søkt om bruksendring). Dette vil si at det ikke er lovlig å benytte rommene for varig opphold.

(...)

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

(...)

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjoner teknet med takstein. Yttertaket var snødekt ved befaring. I henhold til tidligere salgsoppgave ble taket rehabilitert i 2005. Pipebeslag opplyses å være skiftet samtidig med tekking av tak i 2005.

Tilstandsvurdering: Vedlikehold av tak er et fellesansvar og er ikke tilstandsvurdert.

(...)

Luftbehandling (TG 2)

Beskrivelse: Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak. Tilluft slippes inn via spalteventiler i vinduer. Ingen synlig avtrekksventil på bad. Kjøkkenventilator med avtrekk ført til yttervegg. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/ leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2018.

Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

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

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Boligen ble etter det opplyste solgt "som den er" for kr 5 880 000 og overtatt av kjøper den 28.5.21.

Kjøper oppdaget høsten 2021 mugg på kryploftet. Det ble reklamert over feilkonstruksjon og fuktskader i taket ved e-post av 20.12.21.

Kjøper har lagt frem sakkyndig rapport fra Mycoteam av 25.1.22:

2.1 Kneloft

Det ble registrert synlig fukt i taktro og rundt luke inn til kneloft. Det ble også registrert soppvekst i den opprinnelige taktroa (foto 4-6) og kraftig mugglukt. Forholdene var nokså like på begge sider (mot nord og syd). I taktro ble det målt 25 vektprosent trefukt. Det ble også konstatert fritt vann ved karm for loftsluke (se foto 7). Flere steder ble det påvist muggsoppvekst og misfarging på taktro (se foto 4-6).

En prøve ble tatt ut av taktro (prøve tatt av O). I prøven ble det påvist muggsopp og grååte.

Med bruk av røykpull ble det registrert luftlekkasjer inn på kneloftet fra loftstue. Loftslukene slutter ikke tett rundt karm. Det ble også registrert luftlekkasjer andre steder i kneveggen fra loftstue og inn på kneloftet ved kontroll med røykpull (stikkprøver).

(...)

3.2 Vurdering av innredet loft og konstruksjon

Registrert fuktighet og forekomst av muggsopp på kryploftet indikerer at konstruksjonen ikke fungerer som den skal. Det er tydelige tegn til luftlekkasjer fra boligrom og ut på kneloftene, både via knevegg og via loftsluker. Vanndampen i varm inneluft som trekker ut på det kalde kryploftet, vil kondensere på den kalde taktroa i vinterhalvåret. Det er trolig begrenset ventilering av kneloftet. Det er ikke registrert luftluker i gavlveggene og det antas begrenset lufting ved takfoten (ikke undersøkt i detalj). Lagring av gjenstander på kryploftene har bidratt til ytterligere begrenset luftsirkulasjon, men er ikke hovedårsak til skadeutvikling.

Selv om det er begrenset spredning av muggsoppspor til loftssrommene når loftsdørene er lukket, må forholdene utbedres. Det er både fukt og synlig muggsoppvekst på kneloftene og denne muggsoppen kan spres til inneluften (for eksempel når loftsdørene åpnes og når det skapes overtrykk på kneloftene eller undertrykk i boligen). Det er også påvist råteskader / grååte i prøve tatt av taktro. Dette funnet indikerer at det har vært gjentatt oppfukning over tid, trolig flere år. Luftlekkasjer til kryploftene og mangelfull utlufting av den fuktige luften som transporteres inn på kryploftene, vil resultere i kondensering og fuktskader. Konstruksjonen er spesielt utsatt for skadeutvikling i den kalde årstiden.

Vi kjenner ikke til hvordan takkonstruksjonen er bygget opp i detalj, men etterisolering er gjort når loftet ble innredet. Ombygging av eldre loft til oppholdsrom kan medføre fuktskader når isolasjonsmengden økes og nye bygningskrav skal tilpasses gammel konstruksjon. Vi anbefaler at oppbygging av takkonstruksjonen kartlegges nærmere slik at det kan vurderes om det er flere svakheter ved oppbyggingen. Det må blant annet kontrolleres om det er tilstrekkelig luftesjikt over isolasjonen og lufting ved mønet. Når det oppstår kondensproblemer i eldre bygninger, er det som regel flere forhold som medvirker til kondenseringen. Det er usikkert om enkle tiltak som bedre tetting av dampsperre og tettere loftsdører er tilstrekkelig for å løse fukt- og kondensproblemene på loftet.

Kjøper har også lagt frem en rapport fra firma O. av 4.2.22:

Sammendrag

O. AS (..) har gått befarings og har vurdert årsak til luktproblematikk i horisontaldelt to-mannsbolig. Det registreres mangelfull ventilering av kneloft og luftespalte mellom isolasjon og taktro (tretak mellom isolasjon og yttertak). Som følge av mangelfull ventilering og luftlekkasjer har det oppstått kondens på taktroa. Fuktmålinger viser at taktroa er våt.

Fra kneloftet og opp til mønet er det isolert mellom taksperrene. Det er etablert en luftespalte mellom isolasjonen og taktroa, men luftespalten er blokkert og fungerer ikke etter hensikten. Forholdet har ført til at taktroa er våt, også ovenfor kneloftet (prøve tatt ca. 1 meter ned fra mønet).

Mycoteam har utført analyser av luftprøver og materialprøver. Prøvene viser at det har etablert seg rik muggsoppvekst i taktroa.

Etter O.s vurdering må takkonstruksjonen bygges om i sin helhet for å utbedre forholdene og for å unngå ytterligere skader. O. har kostnadsvurdert ombyggingen til 845 000,- inkl. mva.

(...)

Årsak til fuktskader og isdannelse

Årsaken til isdannelse på taktroa er ofte sammensatte. I eldre boliger, hvor kalde loft blir bygget om til innredet rom, er det ofte manglende/mangelfull dampsperre opp mot de kalde konstruksjonene. Varm, fuktig inneluft vil komme opp på loftet. Når denne varme og fuktige luften treffer den kalde taktroa vil luften kondensere. På vinterstid fryser kondensen til is.

(...)

Etter O.s vurdering er takkonstruksjonen bygget feil i forbindelse med innredningen av loftet. Oppbyggingen har ført til en betydelig fuktbelastning over tid. Når treverk er fuktig over lengre tid, vil dette føre til fukt, sopp- og råteskader. My. har registrert mikrobiologisk vekst i begge prøver som er tatt av taktroa. O. har ved befaringen avdekket at taktroa over den isolerte delen av taket er våt. Sanering/utbedring av skadene vil medføre omfattende arbeid.

(...)

Etter O.'s vurdering må hele takkonstruksjonen bygges om, da det er registrert fukt- og råteskader i taktro som man ikke får sanert uten å rive takteking og taktro fra yttersiden. I forbindelse med ombyggingen må det kontrolleres om det er etablert dampsperre fra 2. etasje og opp mot loftsetasjen. Dersom dette mangler, må det i tillegg etableres dampsperre mot loftsetasjen.

Selskapet har fremlagt en artikkel fra SINTEF og Finn-annonse fra 2010. Selskapet har også fremlagt et skadenotat fra takstmann J. av 19.7.22. På bakgrunn av dokumentene i saken, anslø takstmann J. nødvendige utbedringskostnader til kr 285 874 inkl. mva.

Kjøper har anført at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7. Kjøper anførte også at avviket ved loftet var så alvorlig og omfattende at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 845 000, i tillegg til kostnader til sakkyndige på kr 33 641, samt forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger opplysningssvikt fra takstmannen etter avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet viste bl.a. til boligens alder, og at forholdet kunne utbedres på en rimeligere måte enn anført av kjøper. Et evt. prisavslag måtte i alle tilfeller være begrenset til kjøpers andel ut ifra eierbrøken, ettersom taket var en felles bygningsdel hvor sameiet hadde vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven.

Sekretariatets avgjørelse:

I medhold av delegert avgjørelsesmyndighet, jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 22, fattet sekretariatet for Finansklagenemnda avgjørelse hvor kjøper ble gitt medhold. Sekretariatet kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7 som en følge av mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, og at boligen hadde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12 ble det lagt til grunn at kjøpers krav ikke var begrenset til sameiebrøken, jf. bl.a. FinKN 2022-546 og LE-2021-77607.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktskader på loft og mangler ved takkonstruksjonen etter ombygging av loftet.

Nemnda har kommet til at det foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og finner det da ikke nødvendig å drøfte om det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Kjøper har fremlagt rapporter fra Mycoteam og firma O., som har gjennomført befaringer i boligen. Rapportene sannsynliggjør at utbedringskostnadene ut fra skadeomfanget er kr 845 000, noe som utgjør 14,3 % av kjøpesummen.

Selskapet har fremlagt et skadenotat utarbeidet av takstmann J. etter sekretariatets vurdering av saken. Notatet er utarbeidet på bakgrunn av sakens dokumenter uten at det er gjennomført befarings i boligen. Takstmann J. anslår at utbedringskostnadene utgjør kr 285 874. Nemnda kan ikke se at J.s rapport er egnet til å rokke ved de vurderinger som er gjort av Mycoteam og O. om skadeomfang og nødvendige utbedringskostnader. Etter nemndas skjønn har de to sistnevnte hatt et bedre grunnlag for sine vurderinger, som er foretatt etter fysiske befaringer i boligen. Takstmann J.s rapport er, som nevnt, foretatt på bakgrunn av sakens dokumenter alene og er følgelig basert på et magrere beslutningsgrunnlag.

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

I nærværende sak er det snakk om en bolig fra 1947 som var 74 år gammel ved salget. 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, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

I nærværende sak ble boligen markedsført i prospektet som pen og velholdt, med god lagringsplass bak kneveggene på loftet. I tilstandsrapportens punkt "Konklusjon tilstand" ble det videre opplyst at boligen gjennomgående holdt en normalt god standard og fremsto som godt vedlikeholdt. Det ble videre opplyst at taket ble rehabilitert i 2005 og at pipebeslag ble opplyst å være skiftet samtidig. Når det gjaldt loftet ble alle innvendige overflater i form av gulv, vegger og himling gitt TG 1. Selger hadde også krysset av for "Nei" på spørsmålet om blant annet kjennskap til sopp og råteskader i boligen. Når kjøper etter overtakelsen avdekket konstruksjonsfeil i takkonstruksjonen som gjør at denne ifølge fagkyndige må byttes ut, samt at det påvises muggsopp og råte som kan gi helsemessige plager, er dette forhold som kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik.

På den andre siden var boligen som nevnt over 70 år ved salget, og det var ikke opplyst at takkonstruksjonen var utbedret siden byggeåret. Det var heller ikke opplyst at loftetasjen og innredningen av denne var av nyere dato. Det var også gitt risikoopplysninger ved salget om at ombyggingen av loftet ikke var godkjent av kommunen, herunder ble det gjort oppmerksom på at ny eier kunne bli pålagt å tilbakeføre boligen til opprinnelig stand.

Finansklagenemnda Eierskifte har i flere saker vurdert om det foreligger et vesentlig avvik ved salg av boliger av eldre dato.

I FinKN 2020-561 ble en 54 år gammel bolig solgt "som den er". Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktskader i kjelleren. Utbedringskostnadene utgjorde ca. 13 % av kjøpesummen. Kjøper fikk ikke medhold i at det forelå et vesentlig avvik. Nemnda sluttet seg til sekretariatets vurdering hvor det blant annet ble lagt vekt på at kjøper ikke kunne forvente nyere drenering enn fra byggeår, at det fremgikk av tilstandsrapporten at den aktuelle kjelleren var en særlig risikokonstruksjon samt at kjøper også måtte påregne å utføre potensielt store tiltak dersom kjelleren skulle legaliseres.

Utbedringskostnadene i nærværende sak er omtrent like store sett opp mot kjøpesummen som i nemndssaken, og i begge saker var det opplyst at det var innredet arealer uten godkjennelse.

På den andre siden kunne kjøper ut fra seksjoneringsbegjæringen fra 1988 som fulgte med ved salget, ikke forvente at innredningen av loftet kunne være eldre enn maksimalt ca. 30 år. Loftet fremsto også visuelt sett som uten problemer. Det var heller ikke gitt noen risikoopplysninger knyttet til ombyggingen fra kaldloft til varmloft.

Etter en samlet vurdering, og under noe tvil, legger sekretariatet til grunn at det i nærværende sak foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at det fremsto som upåregnelig for kjøper at takkonstruksjonen måtte bygges om i sin helhet, de mulige helsemessige konsekvensene den påviste soppen kan medføre, at det ikke var gitt risikoopplysninger ved salget knyttet til ombygging fra kaldloft til varmloft, samt angivelse av TG 1 på alle overflater på loftet.

Ettersom eiendommen på bakgrunn av ovennevnte da må sies å være i "vesentleg ringare stand" enn det kjøper kunne regne med, foreligger det en mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets skjønnsomme og grundige begrunnelse. I likhet med sekretariatet har nemnda følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Som fremholdt over, legger nemnda firma O.s rapport til grunn ved utmålingen av prisavslaget. Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at kjøper kan kreve de fulle utbedringskostnadene dekket, og at kjøpers krav ikke er begrenset til sameiebrøken. Etter nemndas syn er det skadede området *"forbundet med leilighetens boareal på en slik måte at den – i forhold til avhendingslova – må anses som en del av bruksenheten"*, jf. Rt. 2003 s. 387 og Rt. 2010 s. 1305. Det må imidlertid gjøres et fradrag ved utmålingen av prisavslaget grunnet standardheving og forlenget levetid. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, og nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Hva gjelder kjøpers utgifter til takstmenn, legger nemnda til grunn at disse dekkes av kjøpers boligkjøperforsikring og kravet om dekning av disse utgiftene av boligselgerforsikringsselskapet tas ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).