

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-168

13.3.2023

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

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

Svikt i bærende konstruksjon – fuktskader – opplyst om ufaglært arbeid "*med hjelp av faglært*" – takstansvar – avhl. §§ 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig oppført i 1963 ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill., og overtatt av kjøper den 16.7.21. Ved salget ble det opplyst at tilbygg og større oppgraderinger på boligen var utført ved egeninnsats, dels ved hjelp av faglært og dels uten. Takstmannen vurderte at boligen var "*i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt*", men kommenterte at "*Søyler/bjelkelag/bærekonstruksjon*" på balkong var "*noe preget av egeninnsats*" (TG 2). På overtakelsen oppdaget kjøper fuktmerker på soverommet i tilbygget, og avdekket etter nærmere undersøkelser at både tilbygg og terrasse hadde større avvik ved bærende konstruksjon. Videre avdekket kjøper kondensproblematikk og fuktskader i kaldbod. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, bl.a. under henvisning til opplysninger om ufaglært arbeid, opplyst tilstand og boligens alder. Nemnda kom til at selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 386 337, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum:

- Svikt ved fundamenteringen av tilbygg
- Fuktskader ved tilbygg
- Kondensskader i bod

Eneboligen ligger i Rogaland, og ble oppført i 1963.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

(Adresse) er en innholdsrik enebolig over to plan. I tillegg har boligen en romslig og lettstelt hage hvor det er god plass til aktiviteter og lek for store og små. Terrasse med gode solforhold og plass til diverse utemøbler. Boligen har flere boder hvor man har god plass til oppbevaring og lagring, samt en sykkelbod på utsiden av huset ved inngangspartiet.

(...)

Sammendrag selgers egenerklæring

(...)

- Ny terrasse utført 2016. Egen bygget selv med hjelp v faglært.

(...)

- Soverom bygget på i 2015 utført på dugnad med fagman ikke byggandmeld.terrase og bod bygget 2015 samt hagestue.

(...)

- Påbygd soverom, bod, terrasse, hagestue, gammel terrasse er revet.

(...)

Diverse

(...)

Det gjøres oppmerksom på at boligen er bygget på: soverom i stue, soverom tilknyttet gang i øverste etasje, terrasse og bod på terrasse tilknyttet øverste etasje og grillhytte. Dette er ikke byggemeldt til X. kommune.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport datert 17.3.21, etter befaring den 23.2.21. I tilstandsrapporten fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

Enebolig med utleiedel fra 1963.

Boligen er i stor grad oppgradert/restaurert av nyere dato.

(...)

Boligen er i god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

(...)

Bygning, generelt

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføring tidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter/regler som var på oppføring tidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført. (...) En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slik forhold må en kjøper forvente.

(...)

Takkonstruksjoner – TG: 1

Beskrivelse: Takkonstruksjon i tre.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: God stand.

(...)

Balkonger, terrasser ol. – TG: 2

Beskrivelse: Balkong fra 2017 med spaltegulv. Rekkverk i trevirke.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 – 25 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Søyler/bjelkelag/bærekonstruksjon er noe preget av egeninnsats.

(...)

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Systemet er ikke kontrollert. Tilstandsgrad er ikke satt.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2014. Selger svarte bl.a. på følgende spørsmål i egenerklæringen:

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

Svar: "Nei."

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

Svar: "Nei."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: "Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad."

Firmanavn: "Egen bygget selv med hjelp v faglært"

Redegjør for hva som er gjort og når: "Ny terasse utført 2016."

15. 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, tømrerarbeid etc)?

Svar: "Ja. soverom bygget på i2015 utført på dugnad med fagman ikke byggandmeld.terrase og bod bygget 2015 samt hagestue."

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?

Svar: "Ja. påbygd soverom bod terrasse hagestue gammel terasse er revet,"

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

Svar: "Ja. Et soverom er bygget ut en bod på terrassen en grillhytte er montert nytt kjøkken i 2016 av ikea."

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei. kjøkken nye vegger gulv varme gulv egeninnsats 2015 stue nye vegger tak egen innsats nytt gulv stue bygget ekstra soverom gjort selv 2021 ny lydhimlig kjerstue 2019 .ny støtte mur i hage mot nabo 2017.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,8 mill. ved kjøpekontrakt datert 29.6.21, og overtatt av kjøper den 16.7.21.

Under overtakelsen ble det avdekket mørke merker på veggen på soverommet i tilbygget. Fra overtakelsesprotokollen hitsettes:

Some black spots on wall of a bedroom previous owner says it's because of a bed that belonged to a dog. We believe it could be water damage therefore we hold back 100.000kr until situation is handled.

Det ble reklamert overfor foretaket den 20.7.21, og kjøper rekvirerte entreprenør K. for befaring. I udatert rapport fremgikk:

Funn av feil og mangler på utsiden av påbygget:

Tekking mot kjøkken.

Her går tekking opp på vegg, men er ikke limt e.l så vann kan komme ned bak tekking.

Tekking mot sov/påbygg.

Her er det lagt vindspærre bak asfaltplater og ut over tekking. Denne er fuget fast. Mulig vann finner veien inn her om det er svakheter i pappen. Det var også fugemasse mellom på papp. Mulig noen har prøvd å lede vannet vekk.

Tekking i hjørnet på terrassen.

Her var det sikkert en halv patron fugemasse på et lite område. Svakt område.

Vegger.

Vegger er ikke krysslektet for tilstrekkelig luftesjikt.

Tak.

Kunnen ikke se noen hull som vann kommer inn.

Det er veldig lite fall på taket. Når en legger vater oppå stålpennene er det 0 grader fall.

Søylepunkt.

Søylen på hjørnet av påbygget har ingen fundament og det er tydelig at påbygget har seget. Pga. at søyle er satt direkte på terrasseplating.

Funn etter demontering av plater inne:

Som vi så på utsiden ligger det vindsperre over tekking og opp på vegg bak asfaltplater.

Dette blir bekreftet på innsiden av vegg, men pappen mangler de siste 10-20 cm mot hjørne.

I hjørnet er det vannskader på asfaltplate og bunnsems. Bunnsems er på god vei til å råtne vekk, og asfaltplate er så råttent at en ser baksiden av krysslekt på utsiden av bygget.

En ser også at vann/fukt har krøpet opp vegg mot terrassedør og oppover platene. Platene sto helt ned på sponplater.

Fallet som er i dette hjørnet pga. at bygget har seget gjør også at jeg mistenker at det kan ligge fukt i gulvet. Det er trinnlydsplater e.l under laminat som nok er grunnen til at det ikke er store tegn til fukt på laminat.

Det er ikke tegn til fukt opp mot tak så jeg har ikke demontert takplater da kunde ønsket at alt skal opp igjen da han er avhengig av å bruke rommet.

Det er ikke dampspærre på yttervegg, dette utgjør også et stort damppress mot yttervegger. Plater og lister er montert opp igjen med få skruer som avtalt med kunde.

Det ble videre fremlagt en tilleggsrapport fra entreprenør K., hvor det fremgikk følgende:

- Det er uten tvil at denne skaden har forverret seg over lengre tid, og har muligens oppstått kort tid etter at påbygget ble oppført sammen med balkong. Grunnen er at det er så dårlig utførte arbeider. Det er ikke gjort etter riktige detaljer på noen som helst vis.

- Da vi var på befaring kommenterte vi straks vi kom inn i rommet at her er det svartsopp eller lignende, siden det var en intens lukt av dette. Her har byggherre sovet med familien, noe som ikke er bra med tanke på å puste inn soppsporer.

- Selger har også prøvd å tette med silikon på utsiden for å hindre vannlekkasjen i å trenge inn i bolig. Selger har derfor helt klart visst om denne skaden før salg.

Entreprenørfirma K. utarbeidet deretter et tilbud datert 9.9.21 for utbedring av forholdene til totalt kr 249 900 inkl. mva. Det ble fremlagt faktura for rapportene på til sammen kr 18 156 inkl. mva.

Kjøper avdekket deretter i desember 2021 fukt i himlingen i boden i andre etasje. Fra rapport fra entreprenør K. datert 22.2.22 hitsettes:

Årsak til skade Kondens skader grunnet luftlekkasje av varm luft fra bolig.

Bilde av skadeårsaken Kondens på sutaksplater i kald bod. Kondens på sutaksplater i kald bod. Yttervegg mot kald bod. Kondens på sutaksplater i kald bod. Bad hvor varmelekkasjen kommer fra. Kondensrenninger i bod ved soverom.

Reparasjonsbehov

- Hovedproblemet med kondensen på undersiden av sutaksplatene er at det er varm luftlekkasje fra bolig inn i kaldt rom i boden. Når det er under 0 grader utvendig blir sutaksplatene så kalde at når varm luft treffer overflaten kondenserer det, vil dette med tid skade sutaksplatene og det dannes svartsopp.

- For å stoppe denne luftlekkasjen fra bolig så må det gjøres en utbedring på tettheten av ytterveggen. Det må demonteres ventilasjonsanlegg, eldre plater og glava. Så må det monteres ny glava, nye asfaltplater og vindpapp for å få det tilstrekkelig tett mellom kald bod og bolig. Det bør også monteres ett par ventiler her for å få gjennomlufting i boden, for å unngå fuktig luft.

- På bad må tak tas ned for å sjekke tettheten mot yttervegg. Ny gips monteres, males med våtromssystem og overganger tettes med silikon før listverk monteres.

- I bod ved soverom må tak og yttervegg åpnes for å lokalisere lekkasjen, det må så utbedres med bedre isolering fuktsperre og nytt panel.

(...)

Estimert pris på utbedring: Kr. 105.000, - inkl. mva.

Det ble fremlagt faktura for rapporten på kr 13 281 inkl. mva.

Foretaket innhentet en rapport fra takstmann C. datert 11.6.22:

1. Feil og mangler ved tilbygg

(...)

1.5 Teknisk vurdering

Tilbygg med soverom og utgang ut på terrasse har fukt / råteskade i yttervegg mellom soverom og terrasse. Lekksjeårsak vurderes å skyldes utett overgang mellom vegg og terrassegulv. Dette skyldes flere forhold:

- Feil membran på terrassegulv som ikke er korrekt utført, og uten nødvendig oppbrett mot vegg
- Feil i fundamentering av terrasse / soverom, hvor søyle direkte under aktuelle lekkasjepunkt har lett synlig svikt
- Svikt i fundamentering har medført at konstruksjonen her har seget noe ned, og vann på terrasse vil ledes til dette punkt mot husvegg, og uten riktig tetting her så vil vann trekke inn i bolig.

Forholdet må utbedres.

Dette anbefales utført ved å jekke opp søyle, etablere riktig fundamentering.

På terrassegulv etableres ny tekking, som utføres med riktig oppbrett mot vegg.

Fukt og råteskader utbedres.

1.6 Konklusjon

Det konkluderes at det er en fuktskade i vegg mellom soverom og terrasse, og at dette skyldes feil utførelse på oppbygning av konstruksjon, fundamentering og tetteløsninger.

Det konkluderes videre at forholdet må utbedres.

1.7 Utbedringsforslag

Det anbefales at tilbud og beskrivelse på utbedring fra (entreprenør K.) legges til grunn for arbeidene

2. Kondens i himling kald bod

(...)

2.5 Teknisk vurdering

Skaderapport til (entreprenør K.) viser tydelig med bilder muggdannelse, og fuktmerker i undertak i kald bod i bolig.

På befaringen vår ble de samme forhold avdekket, og var lett synlige, og det vurderes at forholdet har pågått over lengre tid, sannsynligvis flere år.

Vi er enige med (entreprenør K.) vurdering at mugg og fuktmerkene skyldes kondensering når fuktig oppvarmet luft fra bolig treffer kalde overflater mot yttertaket.

Dette kan skyldes 2 forhold, både hver for seg, men også begge forhold i sammenheng:

- Manglende ventilering av kaldtloft og kald bod
- Mangelfull ventilering av boligen, slik at innvendig luftfuktighet ikke blir ventilert ut av boligen, men presses ut av vegg og himling og medfører økt relativ luftfuktighet på kaldtloft.

Kald bod fungerer også som en slags teknisk bod, og denne avdekker ett eldre balansert ventilasjonsanlegg. Besiktelse av dette avdekker ulyd fra motor, og det er usikkerhet til funksjonen av denne.

Videre inspeksjon viser også at filter av ukjent opphav (uoriginalt) ikke er byttet på veldig lenge, og fremstår helt tett. Resultatet av dette er at boligen ikke ventileres som tiltenkt.

Kald bod er også etablert over innredet rom (soverom) og følgelig kan også varm fuktig luft trenge opp igjennom gulv til kald bod.

(...)

Besiktelse viser også at den eldre boligen har en loftsluke i gangen opp til kaldtloft som består av en åpen luke / lem, som ikke er lufttettet. Dermed vil det kontinuerlig strøme innvendig varm fuktig luft opp på

loftet som kondenserer mot undertak, og forårsaker fukt og muggproblematikk her.

For å stanse utviklingen med fuktproblematikk på kaldtloft og kald bod så anbefales følgende tiltak iverksatt:

- Balansert ventilasjonsaggregat må få nye filter. Dette ble anbefalt kjøper på plassen, og han bekreftet at han skulle kjøpe dette.

- Selve aggregatet er av eldre årgang, og det bør vurderes om dette bør skiftes ut med nyere modell.

- Lufteventiler til kaldtloft kontrolleres, og byttes ved behov. Når disse blir eldre så blir ofte disse tettet av rust, smuss, insekter osv som hindrer utluftingen

- I kald bod så kan det med fordel etableres bedre ventiler i form av ventiler i begge ender for effektiv utlufting av varm fuktig luft.

2.6 Konklusjon

Det konkluderes at det er, og har vært, en høy fuktbelasting på kaldtloft og kald bod som følge av mangelfull ventilerings av bolig, boligens alder og utforming, samt stor innvendig fuktproduksjon.

Det konkluderes videre at forholdet er lett synlig med fuktmerker i undertak fra kald bod.

Det konkluderes også at det må utføres konkrete tiltak for å utbedre problemstillingen og hindre videre utvikling av dette.

2.7 Utbedringsforslag

Følgende tiltak foreslås og anbefales

- Service / utskifting av balansert ventilasjonsaggregat, og kontroll av innvendige ventiler og justering av disse

- Skifte takluke til ny tett takluke med lufttett karm for å unngå tilstrømming av fuktig inneluft opp på loftet

- Etablere veggventiler i hver ende av kald bod.

- Muggdannelse på undertak desinfiseres med egnet middel, og overflatene vaskes mekanisk.

Tiltakene beskrevet over er noe annerledes enn tiltak anbefalt i rapport til (entreprenør K.), men vurderes å ha tilsvarende kostnadsramme som tiltak kalkulert av (entreprenør K.). Det anbefales derfor at den samme kostnadsrammen legges til grunn for utbedringen.

Foretaket har forklart følgende om selgers kunnskap:

Selger opplyser at han ikke var kjent med fukt i soverommet eller kondens på kald bod. Selger opplyser at han hadde en hundeseng stående i det aktuelle hjørnet på soverommet frem til den døde i 2019.

Sengen ble fjernet etter dette, og han aldri har opplevd eller sett noe fukt der. Det vises i alle tilfeller at det vil være svært vanskelig å oppdage flekker på vegg da det var liten klaring mellom seng og vegg i området.

Kjøpersiden anfører videre at selger har vært klar over skadene uten å opplyse om disse ref.

overtagelsesprotokollen. Til dette har selger svart at hans oppfatning av at merkene kunne skyldes hundesengen, var basert på en antagelse, ettersom det var første gang han selv så disse og det tidligere hadde stått en hundeseng der. Han selv hadde ikke sett merkene før rommet sto helt tomt på overtakelsen.

(...)

Selger er videre ikke kjent med bruk av silikon og fugemasse på utsiden av boligen slik (entreprenørfirma K.) anfører. Selger opplyser at det er mulig [Navn] (fagmann opplyst om i egenerklæringsskjema) har lagt dette.

Kjøper har fremlagt flere bilder av hvordan kaldboden fremsto da selgers takstmann befarte boligen.

Kjøper anførte at det forelå mangel ved boligen etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger kjente eller måtte ha kjent til forholdene, uten å opplyse om disse ved salget. Uansett forelå det en vesentlig mangel. Arbeidene var utført på dugnad med hjelp fra fagmann, og takstmannen vurderte at boligen var i god konstruksjonsmessig stand. Kjøper måtte kunne forvente at også ufaglærte ville ha sikret seg et visst minimum av trygghet for at de valgte løsningene ville oppfylle funksjonskravene, særlig når selger hadde forsikret kjøper om at arbeidene var utført med fagmann. Kjøper hadde grunn til å regne med at tilbygget i all hovedsak var oppført forskriftsmessig. Kjøper har videre anført at det foreligger takstansvar for kondensskader i boden.

Kjøper har bestridt at det var grunnlag for å foreta betydelige fradrag ved utmålingen.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag på totalt kr 386 337, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved boligen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til fuktskader, og visste ikke om mørke flekker på soveromsveggen før dette ble avdekket på overtakelsen. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel, all den tid det ble opplyst om egeninnsats og gitt risikopplysninger tilknyttet "*Søyler/bjelkelag/bærekonstruksjon*" på terrassen. Utrykket "*fagmann*" sa heller ingenting om hvilket håndverksarbeid vedkommende utførte. På bakgrunn av konkrete risikopplysninger kunne heller ikke kjøper forvente at arbeidene var utført feilfritt. Hva gjaldt fukt i boden skyldtes dette stor innvendig fuktproduksjon, dårlig ventilering samt alder på ventilasjonsanlegget. Boligen var fra 1963, og det var ikke opplyst om noen oppgraderinger av ventilasjonsanlegget siden byggeåret. Også takkonstruksjonen var nærmere 60 år, og oppgraderinger måtte dermed påregnes på kort sikt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om fuktskader og svikt i bæringen på tilbygget, jf. avhl. § 3-7. Kjøpers øvrige mangelsanførsler førte ikke frem, og sekretariatet bemerket bl.a. at vesentlighetskravet ikke var oppfylt, 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 svikt i bærende konstruksjon, fuktskader på soverom og i bod/loft. Boligen er oppført i 1963.

Nemnda finner det – som sekretariatet – ikke nødvendig å ta stilling til om selger har gitt ufullstendige opplysninger om fuktskadene på soverommet og/eller svikten i den bærende konstruksjonen. Spørsmålet er om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, som selger identifiseres med, kjente eller måtte kjenne til de nevnte forholdene. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I denne saken vurderte takstmannen at boligen var i "god konstruksjonsmessig stand og godt vedlikeholdt", men takstmannen opplyste likevel at "*Søyler/bjelkelag/bærekonstruksjon*" på balkongen "er noe preget av egeninnsats", og vurderte forholdet til TG 2. Etter sekretariatets oppfatning må dette anses som en underkommunikasjon av balkongens og bærekonstruksjonens tilstand.

Det fremgår bl.a. et bilde i reklamasjonsrapporten til takstmann C., som viser at søylen under soverommet "er plassert direkte på terrassebord". Også entreprenør K. har vurdert at søylen har "ingen fundament". Etter sekretariatets oppfatning fremstår løsningen som klart ufagmessig, med større risiko for svikt og skader. Også takstmann C. har kommentert at søylen og punktet under lekkasjestedet på tilbygget har "lett synlig svikt", og at konstruksjonen har seget noe ned. K. vurderte at det var "tydelig" at påbygget hadde seget på grunn av mangelfull fundamentering av søylen. Etter sekretariatets oppfatning utgjør svikten og løsningen en betydelig større risiko enn hva takstmannen ga uttrykk for ved salget, ved kun å opplyse om at konstruksjonen var "noe preget av egeninnsats". For sekretariatet fremstår løsningen å ha åpenbare behov for utbedring, noe takstmannen etter sekretariatets oppfatning skulle ha avdekket og opplyst om ved salget. Se til sammenligning FinKN 2014-290 og FinKN 2015-167.

Videre fremstår fuktmerkene på soverommet også synlige på bildene i salgsdokumentene, og vi finner at takstmannen må anses grovt uaktsom ved å ikke ha avdekket forholdet. Fuktskaden fremstår så vidt synlig i prospektet, og skaden synes enda mer fremtredende på bilder som er tatt nærmere veggen. Forholdet ble avdekket av kjøper på overtakelsen, og vi kan ikke se noen rimelig grunn til at takstmannen ikke skulle ha oppdaget forholdet ved sin befarig. Særlig finner vi at takstmannen hadde oppfordring til å foreta nærmere

undersøkelser når det ble opplyst at tilbygg og terrasse var oppført dels av ufaglærte, og at takstmannen selv vurderte at konstruksjon bar preg av egeninnsatsen. Vi bemerker at tilbygget og terrassen fremstår som en mer komplisert konstruksjon, hvor avvik, dårlig fundamentering og ufagmessigheter kan ha betydelige konsekvenser.

Vi finner særlig at takstmannens opplysninger må anses som en underkommunikasjon, da takstmannen i tillegg opplyste at boligen generelt var i god konstruksjonsmessig stand. Takstmannen opplyste verken om noe utbedringsbehov eller alvorlige avvik, selv om han vurderte at konstruksjonen bar noe preg av egeninnsats.

Slik saken er dokumentert finner vi dermed at takstmannen må anses grovt uaktsom ved å ikke avdekke eller kommunisere tydelig svikt i bærekonstruksjonen og fuktinntrenging på soverommet, jf. avhl. § 3-7 første punktum, og at det dermed foreligger en opplysningssvikt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i foretakets nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Nemnda finner videre at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Ut fra opplysningene i salgsdokumentasjonen, måtte kjøper riktignok regne med at tilbygget var bygget dels med egeninnsats. Samtidig var det opplyst om at selger hadde hatt bistand av faglærte, og nemnda finner at opplysningen må forstås slik at vedkommende hadde relevant fagkompetanse for de aktuelle arbeidene. Samlet ga opplysningsbildet kjøper en forventning om at arbeidene var utført med bistand fra faglært person, som kunne veilede selger ved valg av løsninger samt hva som var gjeldende forskriftskrav og god byggeskikk. Nemnda slutter seg for øvrig til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

Vi er riktignok enige i at kjøper til tross for at selger hadde hatt bistand av faglærte, måtte påregne at konstruksjonen likevel kunne være preget av ufagmessigheter – særlig på bakgrunn av takstmannens vurdering av tilbygget og terrassen. Likevel ble det ikke opplyst om avvik av alvorlig eller sikkerhetsmessig betydning, eller at takstmannen hadde avdekket konkrete og umiddelbare utbedringsbehov. Vi finner det klart at opplysninger om konkrete svikt i bærekonstruksjonen og fuktinnsig er egnet til å virke inn på avtalen, særlig ettersom takstmannen hadde vurdert boligen til generelt sett å være i god konstruksjonsmessig stand.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder fuktskadene på soverommet og svikten i den bærende konstruksjonen.

Når det gjelder kjøpers anførsel om at det foreligger en mangel grunnet kondensskader på undertaket i boden og kaldloftet, kan ikke nemnda på bakgrunn av sakens dokumenter se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Når det gjelder spørsmålet om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget kjente eller måtte kjenne til de nevnte forholdene, så har nemnda funnet saken bevismessig krevende. Takstmannen befarte boligen i februar 2021 og det er vanskelig i ettertid å ha en bestemt oppfatning ut fra sakens dokumenter om hvor synlig kondensproblematikken var da. Bildene som er fremlagt i saken av kondensskadene er tatt henholdsvis i oktober 2021 (skaderapporten fra entreprenør K.) og april 2022 (reklamasjonsrapporten fra takstmann C.). Dette er altså forholdsvis lenge etter den aktuelle takstmannens befaring samt etter at kjøper overtok boligen i juli 2021. Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at den ikke finner å kunne legge til grunn at takstmannen kjente eller måtte kjenne til kondensproblematikken, og nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel på dette punktet.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene utgjør omkring 8 % av kjøpesummen.

Men til tross for at utbedringskostnadene er forholdsvis høye, har nemnda etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det

vises til sekretariatets drøftelse, som nemnda tiltrer:

Ved salget ble det imidlertid gitt opplysninger om en betydelig andel av egeninnsats ved oppgradering av boligen, delvis med hjelp fra faglært, og delvis uten. Videre vurderte takstmannen at balkongen som var bygget med hjelp fra faglærte var noe preget av egeninnsats, og kjøper kunne dermed ikke forvente at tilbygget likevel var bygget feilfritt på grunn av opplyst bistand fra faglært.

Etter sekretariatets oppfatning måtte kjøper dermed ta høyde for at bygningsdelene oppført helt eller delvis med egeninnsats var bygget av noen uten tilstrekkelig kompetanse, og det forelå dermed en risiko for at arbeidet ikke var utført korrekt og i henhold til gjeldende forskriftskrav og byggeskikk.

Hva gjelder kondensproblematikk i kald bod, forstår vi takstmann C. sin vurdering som at kondensproblematikken i all hovedsak skyldes eldre ventilasjonsanlegg, og elde og slitasje på lufteventiler på kaldloft. Riktignok fremstår også kaldboden noe mangelfullt ventilert, men vi bemerker at boligen er fra 1963, og senere konstruksjonsmessige oppgraderinger var gjort med stor grad av egeninnsats. Vi kan ikke se at det ble opplyst om noen generell oppgradering av ventilasjonssystemet, og bemerker at eldre ventilasjonsanlegg ikke nødvendigvis vil være tilpasset dagens bruk av boliger. Ettersom senere oppgraderinger var gjort ved stor grad av egeninnsats, kan vi heller ikke se at kjøper kunne forvente at eventuelt arbeid og vedlikehold også omfattet en oppgradering av ventileringen i boligen tilpasset dagens standard. Takstmannen opplyste at systemet for luftbehandling ikke var kontrollert, og badet i første etasje som ligger under boden ble vurdert til TG 2 på grunn av høy alder.

Sekretariatet finner på bakgrunn av boligens alder og opplysninger om egeninnsats at kjøper måtte ta høyde for at det kunne være svikt og utidsmessigheter tilknyttet de aktuelle bygningsdelene, og finner etter en helhetsvurdering at de påberopte forholdene ikke kan anses som et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme.

Nemnda har altså kommet til at det foreligger en mangel knyttet til fuktskadene på soverommet og svikten i den bærende konstruksjonen, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Det er fremlagt tilbud for utbedring på kr 249 900 inkl. mva. Nemnda finner at det bør gjøres et fradrag for standardheving ut fra opplysningene som var gitt ved salget, og er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 150 000. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Nemnda legger til grunn at utgifter til takstmannen er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring, og krav om dekning av disse tas etter fast nemndspraksis ikke til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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