

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-455

9.6.2023

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og soppskader i takkonstruksjonen – dødsbo – risikoopplysninger – avhl. § 3-9 andre pkt.

En leilighet oppført i 1961 ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.16. Leiligheten ble solgt som et dødsbo, og det ble ikke fylt ut egenerklæring ved salget. I verdi- og lånetaksten ble det opplyst at det måtte forventes oppussing og oppgraderinger. Takstmannen opplyste at loftet var blitt isolert og delvis innredet etter byggeår, men at det ikke var kjent hvilket år disse arbeidene ble gjort. Videre fremgikk det at konstruksjonsprinsipp på loft med tanke på lufting, vindtetting, dampspærre og isolasjon ikke var kjent for takstmannen. Takstmannen bemerket bl.a. at dampspærren ikke var montert tilfredsstillende tett på loftet, og at luftingen av yttertaket var ukjent. Omtrent 5 år etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt- og soppskader i takkonstruksjonen som en følge av manglende lufting, og anførte at det forelå en vesentlig mangel ved boligen. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at kravet var bortfalt som følge av passivitet, samt at det uansett ikke forelå en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 185 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og soppskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en leilighet på Østlandet oppført i 1961.

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

Sjarmerende 2-roms selveier i 2. etg. Eget disp.loft.

Det ble utarbeidet en verdi- og lånetakst i forbindelse med salget, og fra denne hitsettes:

Gjeldene leilighet ligger i byggets 2. etasje og har innvendig trappeadkomst til dels innredet loft. Leiligheten har en innvendig normal standard hvor det er utført div. påkostninger/forbedringer gjennom årenes løp. Men det må likevel forventes oppussing og oppgraderinger på denne leiligheten.

(...) Loft er blitt isolert og dels innrede etter byggeåret. Hvilket år dette ble gjort er ikke blitt kjent for undertegnende.

(...) Seksjonert 4- mannsbolig oppført med bruk av mur/betong og treverkstruksjoner. Gjeldende seksjon ligger i byggets 2. etasje og har etter byggeåret montert innvendig trapp og isolert loftet.

Konstruksjonsprinsipp på loft med tanke på lufting, vindtetting, dampspærre og isolasjon er ikke kjent for undertegnende. Leiligheten har en innvendig normal standard men det må forventes oppussing og oppgraderinger. Undertegnende har ikke inspisert på evt. fellesarealer i kjeller.

(...) **Takkonstruksjoner**

Saltak oppført i treverkskonstruksjon tekket med takstein. Takrenner og nedløp i plast. Tak er ikke inspisert av undertegnende. Kun det en kan se fra utvendig bakkenivå. Denne seksjonen har isolert og "innredet" loft etter byggeåret.

Vedlikehold ol:

Dampsperre er ikke montert tilfredsstillende tett på loftet. Synlig bl.a i knekott mot syd. Undertegnede kjenner ikke til lufting av yttertak, dog ble det observert raftepapp over isolasjon i kott. Liten luftespalte i gesims.

I egenerklæringsskjemaet var det krysset av for at boligen ble solgt som dødsbo/ved fullmakt, og skjemaet var ikke fylt ut.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.6.16.

I september 2019 reklamerte kjøper til foretaket som en følge av lekkasje ved pipe.

Ifølge foretaket opplyste selger at han ikke hadde kjennskap til lekkasje i taket eller at taket var i dårlig stand, og viste til at boligen ble solgt som et dødsbo. Foretaket viste til at det på bakgrunn av takets alder og risikoopplysninger uansett var påregnelig med utbedringer, og avslo kjøpers krav i brev av 16.10.19.

I april 2021 reklamerte kjøper over manglende lufting og svikt ved dampspærren.

Kjøper la frem en rapport datert 23.3.21 fra H. AS:

Fuktmålinger og observasjoner tyder på at det er omfattende fukt- og soppskader i takkonstruksjonen i (Kjøper) sin leilighet. Skadene er sannsynligvis størst på den nordvendte takflaten. Det er i hovedsak muggsoppskader, men det er også punktvis råteskader. Årsaken til de omfattende skadene er sannsynligvis at det ved ombygging av loftet ikke er etablert luftespalter ved takfoten og antagelig ikke ved mønet. Dette gir en mangelfull utlufting selv om det er et luftesjikt over isolasjonen.

Kjøper innhentet senere rapport fra takstmann E. av 11.3.22:

Årsak til skadene skyldes stedvis manglende diffusjonssperre og ufagmessig utførelse ved etablering av ventilering av takkonstruksjon i forbindelse med innredning av et opprinnelig kaldt loft. I tillegg ser det ut til å være en takkelasje i del av tak. I forkant av befaringen var konstruksjon åpnet og panel, diffusjonssperre og isolasjon fjernet, slik at taksperrer og bordtak var synlige. På befaringstidspunktet hadde konstruksjonen stått åpen over noe tid i følge eier, slik at bordtak hadde tørket noe opp. Det ble fremdeles registrert fuktutslag i bordtaket. Det ble også registrert mugg og soppsvekst. Takstmennene har ikke tatt sopprøver for analyse.

Takstmann E. estimerte utbedringskostnadene til kr 185 000.

Kjøper har fremlagt en e-post fra H. AS datert 25.4.23:

Vi er engasjert til å legge om taket i (Adresse) og arbeidene ble startet opp den 20dm.

(...) Både undertaksbelegg, sløyfer og lekter var intakte, dvs ingen skader som følge av lekkasjer.

(...) Undertegnede har tidligere vært inne hos (Kjøper) i forbindelse med befaring og kan bekrefte at isoleringen av takkonstruksjon er feil utført både mht lufting, isolasjonstykkelse og manglende diffusjonssperre. Som følge av dette har det oppstått store mengder kondens i konstruksjonen.

Kjøper har anført at det foreligger en vesentlig mangel ved boligen som en følge av fukt- og soppskader i takkonstruksjonen, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 185 000.

Forsikringsforetaket har prinsipielt anført at kjøpers krav var tappt som en følge av passivitet. Subsidiært har foretaket anført at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Foretaket har i hovedsak vist til at det var gitt risikoopplysninger om montering av dampspærren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Etter sekretariatets vurdering var det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre pkt. Ved vurderingen la sekretariatet bl.a. vekt på at boligen ble solgt som et dødsbo, boligens alder, og risikoopplysninger ved salget om at dampspærren ikke var montert tilfredsstillende.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret i avhl. § 3-9 andre punktum ikke kan anses oppfylt. Det er vist til følgende:

Denne saken gjelder en bolig oppført i 1961, og som dermed var 55 år gammel ved salget i 2016. Det fremgikk av salgsprospektet at det måtte forventes oppussing og oppgraderinger av boligen. Det var opplyst at loftet var isolert og innredet etter byggeår, men at det var ukjent hvilket år disse arbeidene var gjort. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det var ikke fylt ut egenerklæringsskjema. I verdi- og lånetaksten fremgikk det at konstruksjonsprinsipp på loft med tanke på lufting, vindtetting, dampspærre og isolasjon ikke var kjent for takstmannen. Takstmannen bemerket bl.a. at dampspærre ikke var montert tilfredsstillende tett på loftet.

Etter overtakelsen i 2016 har kjøper bl.a. reklamert på fukt- og soppskader i takkonstruksjonen. Kjøpers takstmann (E.) har lagt til grunn at årsak til skadene skyldes stedvis manglende diffusjonssperre, ufagmessig utførelse ved etablering av ventileringsanordning i forbindelse med innredning av et opprinnelig kaldt loft, i tillegg til takkelasje i del av tak. Sekretariatet forstår det dermed slik at skadeårsaken er noe sammensatt.

Slik saken er opplyst er det vår vurdering at det ikke var upåregnelig at det kunne være behov for utbedringer av takkonstruksjon som er over 55 år gammel, og at de skadene som er avdekket faller innenfor den risiko som kjøper har akseptert. Det vises særlig til boligens alder og opplysninger i verdi- og lånetaksten om utilfredsstillende montering av dampspærren. Se til sml. FinKN 2014-134, FinKN 2016-238 og FinKN 2019-1019. Det ble også opplyst at boligen var et dødsbo, og at selger dermed hadde begrenset kunnskap om eiendommen. Ved kjøp av et dødsbo er det i nemndspraksis lagt til grunn at kjøper aksepterer en større risiko for at det kan forekomme feil ved eiendommen, jf. bl.a. FinKN 2020-643. Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel ved boligen.

Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda har merket seg opplysningene i kjøpers nemndsansmodning, herunder uttalelsen fra H. AS, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn på mangelsspørsmålet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Nina Johannessen (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).