

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-728

9.10.2023

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

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

Fukt/kondens – ventilasjon på loft opplyst "utbedret" – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Et rekkehus oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 8,3 mill., og overtatt av kjøper den 29.12.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble takkonstruksjonen gitt TG 1, men takstmannen bemerket at det var svertesopp på loftet som kunne tyde på mangelfull utlufting. I egenerklæringen opplyste selger om (ufarlig) svertesopp på loft, samt at ventilasjon på loft var utbedret ved å fjerne isolasjon langs yttervegg. Ett år etter overtakelsen avdekket kjøper fukt i taket på soverommet som følge av kondens på loft, og anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at selger ikke var kjent med de anførte forholdene. Foretaket anførte videre at takstmannen ikke hadde handlet grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, samt at opplysningen om at ventilasjon på loft var "utbedret" ikke kunne anses som uriktig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 86 875, og forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/kondens, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er et rekkehus på Østlandet oppført i 1981.

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

Tiltalende rekkehus. (...) God standard.

I tilstandsrapporten ble takkonstruksjonen gitt TG 1, og takstmannen opplyste:

Taktekkingen ble tettet om i ca. 2001. Det er svertesopp på undersiden av takplatene på loftet. Dette kan tyde på mangelfull utlufting. Det er ikke fuktmerker eller saltutslag på loftet. Ikke fuktig treverk på befaring.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2003. Selger krysset av "Ja" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, og opplyste følgende i kommentarfeltet:

Sverte sopp på loft. (ufarlig) Utbedret ventilasjon/luft loft med å fjerne isolasjon langs yttervegg.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.8.20, og overtatt av kjøper den 29.12.20.

Omtrent ett år etter overtakelsen avdekket kjøper fukt/kondens i taket på soverommet.

Det ble innhentet skaderapport fra takstmann S. datert 6.12.21, og fra denne hitsettes:

Beboer har observert misfarging i tak på soverom. Det er også sett blank overflate og noe dråper. Det er ikke observert vannspeil på gulv. På loft blir det funnet fuktighet mellom dampsperre og gips i himling. Noe som

kan tyde på fukt kommer innenfra. Over aktuelt fuktig område var det også uisolert/store glipper i isolasjon, i forhold til resten tak. Dette gjør sannsynligvis at luft som kommer innenfra, kjøles ned i møte med kald luft på loftet, og kondenserer. Derav observeres det vanndråper mellom dampsperre og isolasjon på loft.

Det er ikke funnet fuktighet oppå isolasjon, som det ville vært ved lekkasje fra utsiden. Sannsynlig årsak til årsak kan være uttett dampsperre rundt spot i tak, og manglende isolasjon over aktuell skade

Kjøper reklamerte til foretaket den 10.1.22.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma B. av 25.7.22, og fra vurderingen hitsettes:

Diffusjonsplast er skadet rundt downlights som er montert de senere år. Isolasjon er unøyaktig montert på loftet rundt beskyttelseskasser. Skadet diffusjonsplast, og mangelfull isolering vurderes å være årsak til at det oppstår kondens på loftet i vinterhalvåret.

(...) Boligens tak er bygget med kaldt loft, og utlufting i byggets gesimser. Løsningen er ikke uvanlig sett opp imot byggeskikk ved byggeår. Løsningen har åpenbart fungert noe dårlig da det har oppstått svertesopp på undertaket. Årsaken er at varm fuktig luft trenger opp på loftet, og kondenserer på de kalde overflatene. Tidligere eier har gjort tiltak for å forbedre utluftingen ved å klemme inn lekter som skal sørge for bedre utlufting i gesims.

En gang i de senere år har det blitt montert downlights i flere rom i andre etasje. Montasjen av disse boksene har stedvis vært unøyaktig, og slurvete. Det er oppstått skader i diffusjonsplasten, og isolasjon er unøyaktig montert tilbake. Dette har økt transporten av varm fuktig luft opp på loftet, noe som har resultert i økt kondensering. Det er slik undertegnede ser det kondensvann som har dryppet ned, og forårsaket skader i himlingen. Montasje av downlights har forverret en allerede svak konstruksjon. Endret bruk av boligen, kan føre til økt fukttransport, for eksempel om det bor flere mennesker i boligen enn tidligere.

Takstfirma B. estimerte utbedringskostnadene til kr 86 875.

I etterfølgende kommentar fra takstfirma B. av 25.8.22 fremgikk det følgende:

1. Jeg kan vanskelig se at takstmann skulle kunne se behovet for tiltakene jeg har beskrevet, om vedkommende ikke løfter på isolasjon for å kontrollere rundt spotlight, noe man vanligvis ikke gjør. TG 1 på en takkonstruksjon som har svertesopp fremstår for meg noe underlig. Selv om det er gjort tiltak.
2. For meg fremstår formuleringene fornuftige. Om selger tidligere har opplevd problemer etter at tiltak er gjort er selvfølgelig ikke så enkelt å si men det kan godt hende at selger ikke har opplevd problemer. Endret bruk av boligen kan gjøre at ny eier opplever kondens selv om tidligere eier ikke har opplevd det. Endre bruk kan knyttet til antall personer boende i boligen, utvendige, og innvendige temperaturforhold, hvilke rom i boligen som brukes til hva, lagring av ting på loftet etc.

Samtidig kan vi med sikkerhet si at feilen har vært tilstede fra spotlights ble installert i himlingen.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke var kjent med fukt på himlingen på soverom eller feil på el-anlegget eller downlights. Som det fremgikk av egenerklæringen ble downlights montert av L. AS, og selger hadde ingen forutsetning for å kjenne til avvik ved dette arbeidet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper har vist til at opplysningene i salgsdokumentasjonen samlet sett ga inntrykk av at problemet var løst eller ikke hadde noen betydning. Videre ble det anført at selger hadde gitt en uriktig opplysning i egenerklæringsskjemaet når det ble hevdet at ventilasjonen/luft var "utbedret".

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 86 875, og forsinkelsesrente regnet fra 10.2.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med de anførte forholdene. Foretaket kunne heller ikke se at takstmannen hadde handlet forsettlig eller grovt uaktsomt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten, og viste til at takstmannen opplyste om funn av svertesopp. Videre anførte foretaket at opplysningen om at ventilasjonen var "utbedret" ikke var uriktig. Det ble utført tiltak for å bedre ventilasjonen, ved å fjerne isolasjon.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7 for selger eller for takstmann etter reglene om takstansvar. Nemnda har kommet til samme resultat og slutter seg til sekretariatets begrunnelse:

Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til kondensproblemer eller avvik på loft utover det som ble opplyst ved salget. Selger har bestridd kjennskap til fukt i himling, og det bemerkes at kondens/fukt i himling først ble avdekket ett år etter overtakelsen. Slik sekretariatet forstår uttalelsene fra takstfirma B., legger heller ikke de til grunn at takstmannen skulle ha oppdaget skader i diffusjonsplasten ved sin befarings. I så tilfelle måtte takstmannen ha løftet på isolasjonen for å kontrollere rundt spotlight, noe som ikke er en del av takstmannens mandat. Selv om det fremstår noe uheldig at takstmannen har gitt takkonstruksjonen TG 1, kan vi ikke se at det er grunnlag for opplysningssvikt.

Sekretariatet har videre i sin vurdering heller ikke kommet til at det er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-8 grunnet opplysningen om utbedring i egenerklæringsskjemaet. Også her kan nemnda tiltre sekretariatets begrunnelse.

Sekretariatet kan heller ikke se at opplysningen i egenerklæringen om "utbedret ventilasjon/luft loft med å fjerne isolasjon langs yttervegg" kan anses som uriktig i relasjon til bestemmelsen i § 3-8. I dette tilfellet er det konkret opplyst om de tiltakene som er gjort for å bedre ventilasjonen, og det er ingen holdepunkter for at disse opplysningene er uriktige.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemnsanmodningen, men kan ikke se at disse er egnet til å stille saken i noe annet lys. En opplysning fra selgers side i egenerklæringsskjemaet om at noe er utbedret må alltid vurderes konkret. Nemnda viser her bl.a. til følgende betraktninger i FinKN 2020-397:

På den ene siden er det utvilsomt en objektivt uriktig opplysning da det ble opplyst at Polygon hadde utbedret forholdet. På den andre siden må egenerklæringsskjemaet som utgangspunkt forstås som en subjektiv angivelse av selgers kunnskap om utbedring. Selgers uttalelse er avgitt etter beste skjønn og i den tro at utbedring er gjennomført. Det fremstår noe urimelig om selger etter regelen i avhl. § 3-8 skal hefte for en mislykket utbedring fra en fagkyndig som selger ikke hadde noen foranledning til å forutse.

Dersom selger ved å gi en opplysning om at noe er utbedret i realiteten påtar seg en tidsbegrenset garanti for at utbedringen var vellykket, vil dette kunne gi en oppfordring til å unnlate å gi slike opplysninger.

I dette tilfellet har selger supplert opplysningen om utbedring med hva han faktisk gjorde (fjernet isolasjon langs yttervegg). I tillegg synes fuktproblematikken ifølge takstfirma B.s rapport av 25.7.22 å ha sitt opphav i unøyaktig montasje av downlights, hvilket ikke synes å ha direkte sammenheng med den svertesoppen på loftet som selger anga å ha forsøkt utbedret.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).