

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-854

28.11.2023

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

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

Fukt-/råteskader i undertak – eldre takkonstruksjon (TG 2), takteking fra 2012 (TG 1) – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig oppført i 1967 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill., og overtatt av kjøper 1.6.21. I tilstandsrapporten var takkonstruksjon gitt TG 2, og takteking var gitt TG 1. I egenerklæringen opplyste selger om nytt tak og takrenner utført av faglærte i 2012. Etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende fukt- og råteskader i undertaket. Kjøper innhentet en takstrappport som konkluderte med at det var sannsynlig at skadene var til stede under rehabilitering av yttertaket i 2012. Kjøper anførte at det forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand. Foretaket avslo kravet, og viste til bl.a. boligens alder og risikoopplysninger gitt ved salget. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 721 176, og forsinkelsesrente fra 24.12.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/råteskader i undertak, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1967.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som innholdsrik, med noe eldre standard på overflater og innredning, og at noe oppussing måtte påregnes for å bringe boligen opp til dagens standard.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende vedrørende "*Konklusjon tilstand*":

EGENSKAPER

Boligen er for tide ubebodd. Av arbeider som er gjort senere år kan det nevnes:

Takteking fra ca 2012.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen har behov for oppussing og modernisering.

Punktet "*Takkonstruksjon*" var gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Taket er innvendig platet. Det er ikke tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting, bortsett fra i kottene. Her er isolasjonen flere steder presset ut mot sutaksbordene og stenger for lufting.

"*Takteking*" var i rapporten gitt TG 1:

Beskrivelse: Yttertak tekket med betongtakstein.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1969. På spørsmål om kjennskap til "utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade", svarte selger:

Nei. Nytt tak og takrenner for ca. 8 år siden.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, svarte selger:

Ja, kun av faglært.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved udatert kjøpekontrakt. Kjøper overtok boligen den 1.6.21.

I forbindelse med at kjøper fikk revet pipe på loft, oppdaget kjøper den 19.11.22 fukt i taktekingen, etter å ha inspisert en liten utsparing på loftet der pipen hadde vært. Kjøper åpnet etter dette deler av undertaket og oppdaget omfattende fukt- og råteskader. Det ble reklamert over forholdet den 24.11.22.

Kjøper innhentet en befaringsrapport fra B. Takst datert 14.12.22:

1.0 FUKT OG RÅTESKADER PÅ YTTERTAK LOFT

(...)

I selgers egenerklæring er det opplyst om nytt tak og takrenner for ca 8 år siden. Her er ikke gammel asfaltapp blitt fjernet når taket ble renovert i 2012, noe som sannsynligvis ville gjort at skadene ble avdekket på det daværende tidspunkt. Det ville da vært fornuftig å bytte skadet taktro og at det deretter ble montert en diffusjonsåpen takpapp, da årsaken til skadene her vurderes å være mangelfull lufting av takkonstruksjonen. Vi kan ikke med sikkerhet si at /fukt/råteskadene stammer fra før taket ble byttet, men det vurderes som sannsynlig at skadene også den gangen helt eller delvis var tilstede. Taktekker har kun lagt en tilsvarende papp over den gamle takpappen uten at undertaket har blitt kontrollert.

Normalt bør gammel takpapp fjernes og taktro som var 45 år gammel på daværende tidspunkt, burde vært kontrollert og eventuelt reparert før det ble lagt ny takteking. Sintef Byggforsk beskriver dette i sitt detaljblad 700.320, at steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes, skader på undertaket repareres og tekningen bygges opp på nytt, når et tak skal byttes ut.

Et innredet loft som er isolert, det er montert dampsperre på innsiden og det er diffusjonstett takpapp på utsiden, krever en luftespalte på undersiden av undertaket, noe det ikke er på denne boligen. Dette vurderes som en konstruksjonsfeil som har ført til at fukt/kondens ikke har blitt luftet ut. Fukt har dermed blitt liggende mellom 2 dampette sjikt, noe som er uheldig. Dette har ført til fukt, mugg, sopp og stedvise råteskader. Det antas at konstruksjonen er lik på begge soverommene og at omfanget er det samme der. Det var et parti ved pipe der det ikke var sopp på taktro, noe som sannsynligvis skyldes varmetilskudd fra pipen.

Skadene må anses å ha utviklet seg fra når loftet ble innredet og frem til i dag. Ved byggeår og før salget vurderes fukttilskudd til innerluften å ha vært mindre enn dagens situasjon, da det er betydelig forskjell på husholdningen til en småbarnsfamilie og eldre mennesker. Bruksendring av boligen vurderes og kunne være årsaken til at skaden ble avdekket, men skaden er som sagt en følge av konstruksjonsfeil, som sannsynligvis har stått i en "vippeposisjon" over mange år, og har vippet over / blitt utløst ved bruksendring / nye eiere med annen bruk.

Fuktskadene ble i all hovedsak registrert i øvre del opp mot mønet, noe som skyldes at varm luft går oppover. Det ble funnet noen partier med mye råttan underkledning, og hull i asfaltappen samme sted. På besiktigelsen ble det foretatt flere fuktmålinger i undertaket. Målingene konkluderer med at treverk ved mønet på taktro er "fuktig" (16-19,5 vektprosent.). Lenger ned på taket ble det registrert mindre fuktighet og treverket var betraktelig tørrere.

(...)

1.2 LEVETID

Ifølge Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 har yttertak som er belagt med betongtakstein en forventet levetid på kort 30, middels 50 og lang 60 år (...)

1.3 KONKLUSJON

Vår vurdering er at boligen har hatt en konstruksjonsfeil siden loftet ble innredet. Her har det ikke vært tilstrekkelig luftespalte som kreves på undersiden når det er benyttet diffusjonstett undertakspapp. Dette har ført til mugg-, sopp- og råteskader på undersiden av taktro, på grunn av at fuktighet ikke er blitt ventilert ut av konstruksjonen. Det antas at skaden har eskalert de senere årene grunnet eierskifte og bruksendring ved at eldre personer er byttet ut med en småbarnsfamilie med hund, som produserer betraktning mere fuktighet en forrige eiere. Varm luft som "slår seg", når den blir kaldere og kondenserer, vurderes som årsaken til skadene, noe som bør utbedres med fagmessig luftespalte.

Under rehabilitering av yttertaket i 2012, er det ikke blitt opparbeidet fagmessig luftespalte på undersiden av taktro, noe som er påkrevet om loftet er innredet og takpappen er diffusjonstett (identifisert som Nortett D-glass SK). Dette er vurdert som ufagmessig og en konstruksjonsfeil som har ført til kondensering med fukt-, mugg- og råteskader som må utbedres.

(...)

1.5 KOSTNADER

Overnevnte arbeider er kalkulert til **kr 252 046,- eks mva./kr 315 057,- inkl. mva. (Se vedlagt kalkyle)**

1.6 STANDARDHEVING

Tiltaket vil generere standardheving på overflater i gang, som blir fullstendig fornyet på innvendig knevegg og himlinger. På de to soverommene på loftet har kjøper pusset opp etter overtagelse og her vil standardhevingen være beskjedent.

Utbedring av yttertaket vil ikke generere standardheving, grunnet at all takstein blir remontert og takets opprinnelige levetid vil forbli.

Kjøper innhentet også et prisestimat fra F. Blikk AS i e-post av 17.1.23, på ca. kr 480 000 for kun takarbeidet. Videre uttalte F. Blikk AS bl.a. følgende i e-post av 27.1.23:

Estimatet jeg ga vedrørende utbedring av selve taket er enda gjeldende, på ca. 480 000,- inkl. mva. Jeg kommer som nevnt ikke til å kunne gi noe bindende her, det er for mange usikre faktorer. Skal jeg binde meg, må jeg prise inn masse forbehold som vil kunne øke den bindende prisen unødvendig mye.

Hvis dere må svare forsikring, så foreslår jeg at dere bruker takstmannens estimat på det innvendige, og mitt på det utvendige. Dette er fordi det er "tak-delen" av tilbudet der beskrivelsen avviker fra arbeidet vi kan være behjelpelig med, på bakgrunn av kvaliteten vi står for. Det innvendige kan vi gjøre iht. estimat/beskrivelse, da dette ikke medfører noe "kritisk" følgefeil slik feil utførelse på taket vil. Kort oppsummert; estimatet på taket (viktigste) står, innvendig har vi ikke tatt stilling til pr. nå.

Kjøper har presisert at innvendige kostnader iht. kalkylen fra B. Takst utgjorde kr 241 176 inkl. mva. Samlede utbedringskostnader utgjorde dermed kr 721 176 inkl. mva.

Ifølge foretaket hadde selger opplyst at arbeidene med taket ble utført av [Navn P.V.] og [Navn L.V.], og at begge hadde opplyst at de ikke kunne observere fukt og råteskader under arbeidet. I etterkant av dette har kjøper opplyst å ha kontaktet [P.V.] per telefon den 9.3.23, som opplyste at han ikke pleide å løfte takpappen, men at han fikk en "feeling" av undertaket når han tråkket over taket i forbindelse med arbeidet. Ifølge kjøper samsvarte dette med takstmannens funn av at asfaltpappen fortsatt lå på taket.

Foretaket har fremlagt e-post korrespondanse med B. Takst datert 9.10.23, hvor det ble forklart i mer detalj hva som var ment med utbedring av yttertaket i rapportens kalkyle.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at utbedringskostnadene utgjorde 21,3 % av kjøpesummen, og at det var upåregnelig med omfattende sopp- og råteskader som medførte at hele undertaket måtte skiftes, da taket var opplyst skiftet åtte år før kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 721 176, og forsinkelsesrente fra 24.12.22.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at ettersom de navngitte faglærte som var engasjert av selger til å bytte taktekkingen ikke observerte fukt og råteskader under arbeidet, skulle de heller ikke ha byttet ut undertaket. Det var ikke grunn til å forvente at undertaket ble byttet i 2012, da det i salgsoppgaven kun var opplyst at "taktekking" var fra ca. 2012, noe som medførte at kjøper på kjøpstidspunktet måtte gå ut fra at takets øvrige deler var fra byggeåret 1967. Derfor var det påregnelig med oppgradering av disse bygningsdelene, herunder undertaket. Foretaket har også vist til at takkonstruksjonen var gitt TG 2, og risikopplysningene som var gitt om denne. Foretaket anførte videre at pristilbudet fra F. Blikk ikke kunne legges til grunn.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet bemerket at kjøper måtte kunne forvente at undertaket ble kontrollert, og evt. ble funnet i orden eller utbedret, ved utskiftningen av taket i 2012.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har under noe tvil kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fukt- og råteskadene på boligens undertak.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å beløpe seg til kr 480 000 for utbedring av yttertaket og kr 241 176 for de innvendige arbeidene. Kostnadene utgjør samlet i underkant av 22 % av kjøpesummen.

Kostnadene knyttet til de utvendige arbeidene er basert på innhentet pristilbud fra F. Blikk AS. Foretaket har vist til at kostnadene som er estimert i B. Takst sin befæringsrapport (kr 315 057) er lavere enn det innhentede pristilbudet og at de laveste kostnadene må legges til grunn. Nemnda er imidlertid enig med kjøper i at det innhentede pristilbudet gir bedre uttrykk for de faktiske kostnadene ved utbedringstiltakene enn takstmannens estimat.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger kvalitative momenter som likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand. Sentralt i denne vurderingen er hvor påregnelig skadeforløpet og omfanget objektivt sett må ha fremstått ved kjøpet.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Den aktuelle boligen er oppført i 1967, og var således 54 år gammel på avtaletidspunktet. Alderen i seg selv tilsier at det var grunn til å forvente vedlikehold og utbedringer av boligen. Til dette kommer tilstandsrapportens opplysning om at boligen har behov for oppussing og modernisering.

I salgsoppgaven var det opplyst om "Skiftet tak for ca. 8 år siden", i egenerklæringen "Nytt tak og takrenner for ca. 8 år siden", og i tilstandsrapportens konklusjon "Taktekking fra ca. 2012". Taktekkingen var i tilstandsrapporten gitt TG 1, som tilsier svake symptomer, uten andre bemerkninger enn at yttertaket var tekket med betongtakstein. Etter sekretariatets syn måtte kjøper kunne forvente at det samtidig med takarbeidene i 2012 ble foretatt en kontroll av undertaket, og at dette evt. ble funnet i orden eller utbedret.

Hva gjelder takkonstruksjonen, var alder på denne ikke oppgitt ved salget, og det forelå heller ingen opplysninger om hvorvidt det var utført arbeider på takkonstruksjonen etter byggeåret. Det følger av retts- og nemndspraksis at når en bygningsdels alder ikke er oppgitt, skal bygningsdelen antas å være fra byggeår, jf. eksempelvis FinkN 2022-665. Kjøper måtte dermed forvente at takkonstruksjonen kunne være 54 år gammel på avtaletidspunktet. I tilstandsrapporten var takkonstruksjonen gitt TG 2, som tilsier middels

kraftige symptomer, med bemerkning om at taket var innvendig platet, at det ikke var tilkomst for kontroll av sperr, sutak, isolasjon eller lufting, bortsett fra i kottene, hvor isolasjonen flere steder var presset ut mot sutaksbordene og stengte for lufting. Det var følgelig gitt risikoopplysninger tilknyttet mangelfull lufting i kottene. Etter vårt syn var det ikke upåregnelig at dette også kunne være tilfelle i de områdene av taket hvor takstmannen ikke hadde hatt tilkomst. Selv om konsekvensen av mangelfull lufting ikke var beskrevet i tilstandsrapporten, kan opplysningen likevel oppfattes som å utgjøre et problem, da det var bemerkt at isolasjon stenger for lufting. Det kunne etter vårt syn ikke anses helt upåregnelig at mangelfull lufting innebar en risiko for fukt- og råteskader i taket.

Sekretariatet bemerker at fuktighet grunnet nettopp mangelfull lufting er dokumentert som årsaken til de avdekkede mugg-, sopp- og råteskadene på undersiden av boligens taktro, jf. befaringsrapport fra B. Takst.

Ifølge foretaket har selger oppgitt navn på to personer som hadde utført takarbeidet i 2012, og at disse har opplyst at de ikke hadde observert fukt og råteskader under arbeidet. Kjøper opplyser også har vært i kontakt med den ene av disse to personene per telefon den 9.3.23, og at vedkommende hadde forklart at han ikke pleide å løfte takpappen, men at han får en "feeling" av undertaket når han trækker over taket i forbindelse med arbeidet, og at om pappen ser fin ut, blir han ikke bekymret. Sekretariatet bemerker at vi uten nærmere dokumentasjoner vanskelig kan vurdere hva håndverkerne muntlig har uttalt til selger og kjøper.

I nevnte befaringsrapport konkluderes det imidlertid med at det under rehabilitering av yttertaket i 2012 ikke ble opparbeidet fagmessig luftespalte på undersiden av taktro, noe som ifølge takstmannen er påkrevd om loftet er innredet og takpappen er diffusjonstett, slik som i nærværende bolig. Takstmannen har vurdert dette som ufagmessig og som en konstruksjonsfeil som har ført til kondensering med fukt-, mugg- og råteskader som må utbedres. Videre fremgår det av rapporten at gammel takpapp normalt bør fjernes, og at taktro som var 45 år gammel på daværende tidspunkt burde vært kontrollert og eventuelt reparert før det ble lagt ny takteking. Det er konstatert at gammel asfaltapp ikke ble fjernet da taket ble renovert i 2012, at det kun ble lagt en tilsvarende papp over den gamle takpappen uten at undertaket ble kontrollert, og at skadene sannsynligvis ville blitt avdekket på daværende tidspunkt dersom asfaltpappen var blitt fjernet. Takstmannen har vist til at det av Sintef Byggforsk sitt detaljblad 700.320 fremgår at steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes, samt at skader på undertaket repareres og tekningen bygges opp på nytt, når et tak skal byttes ut.

Sekretariatet bemerker at kjøpers takstmann likevel har uttalt at han ikke med sikkerhet kan si at skadene stammer fra før taket ble byttet, men at han vurderer det som sannsynlig at skadene den gang helt eller delvis var til stede. Takstmannen har videre vurdert bruksendring av boligen som årsak til at skadene ble avdekket, men konkluderer likevel med at skadene er en følge av konstruksjonsfeil. Slik saken er dokumentert for sekretariatet, har vi funnet det sannsynliggjort at undertaket ikke ble kontrollert ved arbeidene utført i 2012, og at skadene mest sannsynlig ville blitt avdekket dersom slik kontroll var blitt utført.

Sekretariatet har vært i tvil ved vurderingen. Vi har imidlertid lagt vekt på at taket ifølge salgsopplysningene skulle være nytt ca. åtte år før kjøpet, og at de feilene ved taket som er konstatert, skulle vært avdekket ved dette arbeidet, jf. nevnte befaringsrapport. Se til sammenligning FinKN 2014-523. Vi har også lagt vekt på at kjøper måtte kunne forvente at undertaket ble kontrollert, og evt. ble funnet i orden eller ble utbedret, ved utskiftningen av taket. Vi vil dessuten bemerke at konstruksjonsfeil ligger i kjernen av avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2022-32.

Etter en helhetlig vurdering har vi under tvil kommet til at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med.

Nemnda har i likhet med sekretariatet vært i tvil i denne saken, men har etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda kan i det vesentlige slutte seg til sekretariatets begrunnelse, da denne er dekkende også for nemndas syn på saken. Selv om det var gitt flere relevante risikoopplysninger ved salget, finner nemnda at det må legges avgjørende vekt på at det var opplyst at taket var nytt i 2012 (jf. egenerklæringen) samt at taktekingen var gitt tilstandsgrad 1 i tilstandsrapporten. Videre bemerker nemnda at det på bakgrunn av B. Takst's befaringsrapport og henvisningen til Sintef Byggforsk detaljblad 700.320, må legges til grunn at *"steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes, skader på undertaket repareres og tekningen bygges opp på nytt, når et tak skal byttes ut"*. Slik saken er opplyst, er det sannsynliggjort at denne

framgangsmåten ikke ble fulgt ved arbeidene på taket i 2012, og det er mest sannsynlig at skadene allerede den gangen var helt eller delvis til stede. Nemnda har i den skjønnsmessige helhetsvurderingen også lagt vekt på utbedringskostnadenes størrelse sett opp mot kjøpesummen.

Nemnda er følgelig – dog under tvil – kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøper har krevd prisavslag med kr 721 176.

Sekretariatet fremholdt følgende om utmålingen av prisavslaget:

Det skal i henhold til praksis gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen dersom utbedringen medfører at eldre bygningsdeler byttes ut med nye, eller utbedringen fører til bedre tekniske løsninger, eller at kjøper får en besparelse ved at fremtidige vedlikeholdskostnader skytes lengre frem i tid, el.l., jf. FinKN 2023-126. Sekretariatet vil bemerke at det er foretaket som har bevisbyrden for fradragets størrelse, jf. LB-2009-194719.

Etter sekretariatets syn må det i nærværende sak gjøres et fradrag for risikoopplysningen som ble gitt ved salget, og for standardheving på overflater i gang, som blir fullstendig fornyet på innvendig knevegg og himlinger, jf. befæringsrapporten pkt. 1.6. Det gjøres også et mindre fradrag for alder på taket. Det samlede fradraget må fastsettes skjønnsmessig.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 400 000, jf. avhl. § 4-12. Det tilkjennes også renter fra 24.12.22, jf. rentel. § 2.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget til kr 400 000. Det er ved vurderingen sett hen til kjøpers korrigerende av de innvendige kostnadene i brev av 14.10.23 uten at dette får betydning for prisavslagets størrelse. Nemnda er også enig i at kjøper skal tilkjennes forsinkelsesrenter fra 24.12.22, jf. FinKN 2022-350 og FinKN 2022-440.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).