

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-382

6.5.2024

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

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

Taklekkasje – brennbar isolasjon – eldre dødsbo – TG 1 – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1940 ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill., og overtatt av kjøper den 14.7.21. Boligen ble solgt som et dødsbo. Ved salget ble det opplyst om et tilbygg fra 1991, og takteking, takkonstruksjon og terrasser på tilbygget ble vurdert til TG 1. Det ble opplyst at yttertaket i leiligheten i underetasjen lå under verandagulv, og derfor ikke var besiktiget. Etter overtakelsen avdekket kjøper blant annet lekkasjer og fuktskader fra taket i tilbygget under vinterhagen, og at det var brennbar isolasjon i konstruksjonen. Det ble innhentet uttalelser fra flere sakkyndige, og partene var uenige om hva som utgjorde den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden. Foretaket avslo kjøpers krav, under henvisning til at avviket verken kvantitativt eller kvalitativt kunne anses som vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 423 752, krav om erstatning for tapte leieinntekter kr 153 000, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter 16.3.23.

Saksfremstilling

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

Eneboligen ble oppført i 1940.

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

Stor enebolig ombygget i '92 med noe oppgraderingsbehov. Utleie i sokkel. Dobbelgarasje. Vinterhage. Gode solforhold.

Boligen er holdt i pene, lyse farger, men grunnet alder bør noe oppgraderinger påberegnes. Hovedboligen har en lys vinkelstue med vedovn og utgang til vinterhage, samt et hyggelig spisekjøkken av nyere dato. Det er også et nyere bad som er flislagt, samt vaskerom og separat wc. Videre har boligen entré, boder og hele fem soverom, hvor ett var nytt i 2016/ 17. Boligens sokkeletasje inneholder en leilighet som har vært i utleie siden den var ny i '92.

Byggemåte

Eiendommen er opprinnelig fra 1940 men ble betydelig oppusset i 1991 med tilbygg og ny garasje.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon

(...)

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, dog stedvis eldre overflater. Yttertakstekking av noe nyere dato, ytterpanel dels av nyere dato, m.m. Dog bemerkes stedvis påvist råte i ytterpanel.

På generelt grunnlag anbefales det alltid at kjøper har med seg en bygningskyndig på visning.

Boligen kan trygt omsettes.

Takkonstruksjon - TG 1

(...)

Beskrivelse

Besiktigelse fra gulvplan i 2. etg i opprinnelig bolig, tilbygget leilighet og tilbygget soverom. Takverk bestående av takstol pålagt sperrer. Tilbygget del med et plassbygget sperretak i en lukket konstruksjon.

Vurdering

Lufting via gesims. Det ble ved befaringen ikke påvist noe som indikerer svikt i konstruksjon, dog bemerkes eldre konstruksjon i opprinnelig bolig. Konstruksjon i tilbygde deler fra hhv 1990 og 2016/2017. Konstruksjon oppført med en lukket skråhimling uten besiktigelses mulighet.

Det bemerkes at deler av yttertak i leilighet i u. etg ligger under verandagulv og er derfor ikke besiktiget.

TG:2 settes på takkonstruksjon på opprinnelig bolig på grunn av alder.

Taktekking - TG 1

(...)

Beskrivelse

Undertak antatt av panelbord på opprinnelig del, antatt sutaksplater, e.l på nyere del. Yttertaktekking med betongstein av noe nyere dato på opprinnelig bolig, ellers antatt betongstein fra ca 1990 samt 2017 på tilbygget soverom. Vindskier i treverk, toppbord med beslag. Gesims i nyere del med panel, åpen gesimst på opprinnelig bolig.

Vurdering

Vindskier, toppbord og gesimser fremstår med normalt godt vedlikehold på nyere del, vindskier på opprinnelig bolig fremstår med behov for overflatebehandling.

Yttertaktekking og toppbord med begrenset/ingen besiktigelse på grunn av snø.

TG:2 settes på vindskier på opprinnelig bygg.

Levetid

I henhold til NBI 700.320 har tekking med betongstein en levetid på 30 til 60 år før omlegging, vedlikeholdsbehov fra 10 til 40 år. Vindski/vannbord/forkantbord i tre: 15 til 25 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper - TG 1

(...)

Beskrivelse

Veranda med utgang fra stuedel i bolig, oppført i treverk, rekkverk i treverk med høyde 0,70 m. Store deler av veranda er innglasset, vegger med skyvbare glassdører/vinduer. Overbygg med konstruksjon i metall tekket med glass. Konstruksjon er oppført med pulttak.

Markterrasse med utgang fra soverom i leilighet, denne er ikke besiktiget på grunn av snø.

Vurdering

Veranda og markterrasse anses å fungere som tiltenkt. Dog anses rekkverk utenfor innglasset del av veranda for lavt. Rekkverkshøyde skal minimum være 1 m.

TG:2 settes på rekkverk på grunn av avvik.

Etasjeskillere - TG 2

(...)

Beskrivelse

Etasjeskillere i treverk.

Vurdering

Det ble ved befaringen stedvis påvist skjevheter utover det normale på gulv i opprinnelig bolig, dog er det ikke uvanlig med noe planavvik i eldre boliger.

Innvendige overflater - TG 1

(...)

Beskrivelse

Bolig

Gulv med for det meste parkett, fliser, korkefliser og belegg. Jordgulv i kjeller.
Vegger i hovedsak med malt, behandlet og ubehandlet panel og malt stie. Malt/slemmet gråsteinsmur i kjeller.

Himlinger med for det meste malte platehimlinger og malt panel. Stubbloftshimling i kjeller. 2. etg dels med skråhimling.

Leilighet

Gulv med for det meste parkettlaminat og fliser.
Vegger i hovedsak beiset panel og malt strie.
Himlinger med for det meste malt panel. Noe skråhimling med takvinduer.

Vurdering

Bolig

Innvendige overflater fremstår med normalt vedlikehold. Dog ble det påvist noe slitasje på eldre malte vegger i stue samt på veggstrie i 2. etg, stedvis noe nyere overflater. Overflater/overflatebehandlig må alltid ses i sammenheng med levetid, byggemåte og eventuell bruk.

TG:2 settes på deler av overflater samt overflater i kjeller.

Leilighet

Innvendige overflater i leilighet fremstår med normalt vedlikehold i henhold til leietid/alder, dog ble det ved befaringen påvist noe mangelfull ferdigstilling av overflater på garderobe ved kjøkken.

Boligen ble solgt som et dødsbo, og egenerklæringsskjemaet var ikke utfyllt utover følgende tilleggskommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.6.21, og overtatt av kjøper den 14.7.21.

Etter overtakelse avdekket kjøper flere feil ved boligen, og innhentet i den forbindelse en befaringssrapport fra takstmann R. datert 15.9.21:

TOTAL SUM UTBEDRING INKL.MVA Kr 140.858.-

2.Råteskader i terrassedekke/tak i leilighet

Påberopte forhold

Kjøper ønsket å utvide terrasseplating mot nord og river av terrassebord. Ved tråkk på sarnafilduk svikter underlaget og kjøper mistenker råteskader i konstruksjonen.

Vurdering / Skadeårsak

Ved tråkk på sarnafilduk er det delvis svikt i undertak fra nordende på plating og 2,5 meter mot sør. Etter dette er det fast underlag. Kjøper åpner sarnafilduk og det avdekkes råteskader i form av tørråte i undertak av treverk samt på toppen av bjelker. Det viser seg at konstruksjonen delvis består av støpt dekke med

overliggende isopor og undertak av treverk med isolasjon og bjelker av tre. Kjøper åpner også et sjekkpunkt lenger sør på platting og avdekker isopor og betongdekke.

Underliggende rom til råteskaden er inngangspartiet til sokkelleilighet og ved funn av tørråte er det vurdert at kondensering under sarnafil er årsak. Dette begrunnes med at råteskaden er mest utviklet på undertak og på toppen av bjelker. Råten kan knuses med fingrene og har en vurdert alder på 20 år.

Byggforsk kan ikke vise til forhåndsgodkjente løsninger for isolert, luftet terrasse med trebjelker i 1990.

Detaljblad ble først utgitt i mai 2011.

3.Råteskader i stuegulv leilighet

Påberopte forhold

Kjøper oppdager kort tid etter overtakelse at det er svarte flekker på parkettgulv i stue ut mot yttervegg og frykter råteskader i gulv og yttervegg.

Vurdering / Skadeårsak

På befaringsdagen er det mørke flekker på parkettgulv i hjørne av stue mot nord/vest og ved fuktmåling gir det utslag for høy fuktighet i parketten. Yttervegger i hjørne sjekkes og det er ikke utslag for fukt i veggpanel.

Takstmann har vurdert skaden som en kondenssskade. Møbler som står tett inntil yttervegg hindrer luftsirkulasjon og senker temperaturen nede ved gulvet. På vinterstid kan temperaturen ved yttervegg bli så lav at kondens oppstår. Kondensen renner ned på parkettgulv og fukter opp denne. For å forhindre kondensskader anbefales det at møbler dras frem ca 10 cm fra yttervegger vinterstid slik at luftsirkulasjonen opprettes og kondens unngås.

Som tidligere nevnt kan mørk parkett skimtes på bilder i prospekt og det er vurdert at dette er en skade som var synlig for takstmann ved salg og på visning.

Kjøper fremla videre en skaderapport datert 13.10.21 fra bygningsesakkyndig F., innhentet av kjøpers bygningsforsikring.

Foretaket innhentet deretter en rapport fra takstmann H. datert 10.6.22:

2.1 INNLEDENDE BESKRIVELSE

I forbindelse med ønske om utvidelse av terrasseplatting mot nord ble opprinnelige terrassebord i samme område fjernet. Eier oppdager i den forbindelse svikt i underlaget under tekking av PVC (Sarnafil el.l.). Dette i område over entre for leilighet (omtrentlig i skravert område på planskisse for 1.etasje til venstre under). Tekkingen ble i den forbindelse åpnet for nærmere kontroll. Det oppdages da eldre råteskader (tørråte) i takkonstruksjonen.

Senere (oktober 2021) oppdages lekkasjer fra takkonstruksjon både over entre og ved drager i overgang mellom flatt tak under vinterhage og skråtaket over stuedel. Se for øvrig lekkasjeområder omtrentlig vist med røde sirkler på planskisse for kjellerleilighet til høyre under.

2.3 VURDERING SKADEÅRSAK

RÅTESKADER OVER ENTRE

Det ble på befaringsdagen foretatt kontroll av åpnet område for takflate for terrassedel mot nord (over entre). Som vist på bilder på foregående sider konstateres eldre råteskader i konstruksjonen (tørråte), skader som har utviklet seg over lang tid.

Konstruksjonen er oppført som kompakt trekonstruksjon uten dampsperre. Denne type kompakte konstruksjoner vil erfaringsmessig være utsatt for kondensproblematikk ved feil oppbygging. Kompakte tak i tre bør på generelt grunnlag utføres med uorganisk materiale over dampsperre, i tråd med prinsippskisse til høyre hentet fra SINTEF Byggforsk. Takkonstruksjon i tre avviker således gjeldende anbefalinger for oppbyggingsprinsipp både i dag og ved oppføringstidspunktet.

AKTIVE LEKKASJER OVER ENTRE

I følge eier er det i forbindelse med nedbør oppdaget lekkasje ned i hushjørne ved entre. Det ble på befaringsdagen registrert rift i tekkingen over entre. Rift kan også skyldes skader påført ved fjerning av tidligere blomsterkasser i samme område. Det er også etablert gjennomføring for soilavlufting via tekkingen i samme område (se bilde til høyre). Denne type gjennomføringer vil erfaringsmessig være utsatt for

lekkajseproblematikk.

LEKKASJE DRAGER STUE

Som vist på bilder side 7 konstateres tegn til fukt/lekkasje i tilknytning til drager i overgang mellom flatt tak og skråtak over stuedel. Til tross for at tekkingen i stor grad er beskyttet for direkte nedbør under innbygget vinterhage vil det likevel kunne renne vann ned langs ytterside av glass for vinterhagen ut mot skråtaket. Tett membran/taktekking vil derfor være avgjørende for å unngå lekkasjer.

I regi av eier er terrasse åpnet i et mindre område over lekkasjepunkt. Som det fremkommer av understående bilder registreres flere slipp/utette skjøter i samme område. Videre bærer tekkingen preg av generelt mye organisk materiale som vil kunne medføre oppdemming av vann. Dette vil igjen kunne medføre økt risiko for fuktinntrekk via utette membranskjøter.

3 KONKLUSJON

Basert på en helhetsvurdering vurderes tekkingen å ha hatt tiltenkt funksjon i tiltenkt levetid. Lekkasjer skyldes rift og utettheter/slipp i skjøter og overganger for PVC-tekking. Utettheter/slipp i skjøter vurderes å primært være henført alder. Rift kan skyldes skader påført tekkingen ifm. fjerning av blomsterkasser i samme område. Råteskader i takkonstruksjon over entre har utviklet seg over lang tid og skyldes kondensproblematikk som følge av feil oppbygging av takkonstruksjonen i dette område (entre og bad).

UTBEDRINGSTILTAK

Det vil være nødvendig å foreta ombygging av takkonstruksjon over entre/bad. Videre må tekkingen utbedres. Basert på tekkingens alder anbefales på generelt grunnlag at tekkingen utbedres/skiftes i sin helhet. Dette innebærer at vinterhage må de- og monteres og at terrassekonstruksjon i tre fjernes og gjenoppbygges i sin helhet. Det vil likevel etter vår vurdering være mulig å gjennomføre lokale tiltak for å utsette helhetlig omtekking. Dette innebærer at terrassegulv åpnes i lekkasjeområde (ca. 2 m inn fra glassvegg) og at tekkingen rengjøres før område forsterkes med ny tekking i tilstrekkelig omfang. Se for øvrig omfang illustrert på planskisse under.

Innvendig himling kompletteres og males i berørte områder. Elektriske installasjoner (lampepunkter mv) må fjernes og reetableres i forbindelse med arbeidene.

Totalsum inkl. mva. (avrundet) kr 160 000

Kjøper oppdaget i forbindelse med ytterligere åpning av konstruksjonen et økt skadeomfang, og innhentet i den forbindelse enda en rapport fra takstmann R. datert 5.1.23, hvor samlede utbedringskostnader ble angitt til kr 435 939 inkl. mva. I rapporten fremgikk følgende:

1.Tre/betongdekke over leilighet.

Vurdering / Skadeårsak

På befaringsdagen er glassbygg demontert, resterende verandaplatting revet og hull i sarnafil over stue og inngangsparti tettet. Sarnafil over tilbygg mot sør ligger kun overlappet og har ikke helsveis skjøt som resterende takduk. Sarnafil er heller ikke brettet opp på murvegg mot øst.

Bilder tatt av (takstmann H.) i mai 2022 viser slipp/utett skjøt i sarnafil over lekkasjepunkt ved drager i leilighet. Alder på sarnafil er 32 år og historiske bilder fra 1881 viser at glassbygget ble montert i ca 2014. Dvs at glassbygget kun har beskyttet sarnafil i dette område de siste 8 år.

Ved åpning av konstruksjonen i august 2021 vises følgende oppbygging (ikke bad og inngangsparti): Støpt dekke, 10 cm hvit brennbar isopor og sarnafil. Dette bekreftes av bilder tatt av (takstmann H.).

Byggforsk 525.207 kompakte tak punkt 2, gjeldende fra 1989-1998 omtaler at brennbar isolasjon direkte under tekkingen kun kan brukes i brannklasse 3 og 4. Brennbar isolasjon som er beskyttet både på overside og underside, regnes som ubrennbar. For å opprettholde brannkravet i 1989 skulle det ha ligget 30 mm ubrennbar isolasjon over isoporen, alternativt kun tung mineralull. Det er også omtalt under punkt 13 at det er anbefalt dampspærre mellom betong og isolasjon, noe som ikke finnes i denne konstruksjonen.

Bilder fra overside inngangsparti tatt i august 2021 viser at overkant bjelkelag/panel ligger jevnt med overkant isopor. Byggforsk 525.322, gjeldende fra 2011, omtaler at ved bygging av isolerte, kompakte takt med trebjelker så ligger hovedisolering over taktro. For å unngå for stor høydeforskjell mellom betong- og trekonstruksjonen kan trekonstruksjonen redusere høydeisolasjon på overside til 10 cm mot å isolere 10 cm i

selve bjelkelaget, ref tabell 32. Ny høydeforskjell mellom treverk og betong utjevnes ved å legge til 10 cm isolasjon på betongdekke før ny sarnafil monteres.

2.Utett tak over leilighet

Påberopte forhold

Glassbygget ble tatt ned sommeren 2022 og kjøper antar at det trenger inn vann i konstruksjonen i overgang glassbygg og takstein. Årsak til antagelse er lite overdekning og utettheter i undertak øverst på taket. På visning kunne kjøper se at takvinduene hadde fuktskader i hjørnene og at det har vært prøvd utbedret ved å legge beslag langs kantene til takvinduene. Vi ser nå at lekkasjen som er ved takvinduene trolig har en sammenheng med vannet som lekker inn ved øverste rekke av takstein. Kjøper ønsker en vurdering av denne skaden da den ikke har blitt vurdert tidligere.

Det er ikke avvik iht. referansenivå.

Skadeomfang

Ingen skade avdekket i underliggende rupanel grunnet utetthet i Isola undertak. Stender bør kappes og Isola undertak skjøtes slik at det ikke finnes utettheter mellom undertak og rupanel.

Kjøper har fremlagt utklipp av annonser for utleie av ett-romsleilighet/hybel, til kr 8 100 og kr 8 300 per måned.

Foretaket har fremlagt en uttalelse fra takstmann H. datert 1.3.23:

Jeg har nå sett over rapporten og har noen kommentarer.

Punkt 1 – Tre/betongdekke over leilighet

Det fremkommer ikke nye momenter relater til lekkasjeprosjektet som endrer min vurdering i min rapport. Det påberopes dog bruk av brennbar isolasjon under tekkingen (isopor). Som rapporten til (takstmann R.) beskriver kan brennbar isolasjon benyttes under tekkingen for bygninger i brannklasse 3 og 4. Bygningen ligger inn under risikoklasse 4. Sett opp mot antall etasjer (totalt 3) vil boligen da ligge inn under brannklasse 2.

Takkonstruksjon over leilighet er for del som er isolert med isopor utført i betongkonstruksjoner. Tak over inngangsparti er utført i trekonstruksjoner, dog isolert med ubrennbar isolasjon (steinull). Det antas at taket ble isolert med isopor i forbindelse med omteking i 1990. Byggeforskrift som var gjeldende på omtekingstidspunktet (BF av 1987) beskriver at brennbar isolasjon kan benyttes i kompakte takkonstruksjoner dersom isolasjonen bygges inn mellom ubrennbare materialer med tilstrekkelig brannmotstand. Isopor ligger på betongdekke og har tilstrekkelig tildekning fra underside. Tilstrekkelig brannteknisk tildekning kan for overside i følge SINTEF Byggforsk utføres ved eksempelvis:

- bruk av minst 30 mm ubrennbar isolasjon
- betongheller lagt tett
- tildekning ved bruk av singel i minst 40 mm tykt lag

Som beskrevet i min rapport bør det ut fra alder vurderes full omteking av terrasse. Isopor kan da tilleggisoleres med 30mm ubrennbar isolasjon for å oppnå tilstrekkelig brannsikring før ny tekking monteres. Økte kostnader for tilleggisolering vurderes å ligge i nivå ca. kr. 20 000,- inkl. mva.

Ut fra beskrivelse og bilder i siste rapport fra (takstmann R.) er glassoverbygget demontert og verandaplatting i tre fjernet slik at membran er eksponert i sin helhet. Dersom full omteking ønskes utsatt kan det vurderes å tildekke dagens tekking med singel før terrassekonstruksjon tilbakeføres over singel. Kostnader relatert til utlegging av singel (utgjør ca. 1,5 m3) estimeres til kr. 10 000,- inkl. mva

Punkt 2 – Utett tak over leilighet

Hva gjelder rapportens punkt 2 er dette vurdert tidligere i min rapport, kan ikke se at det er nye momenter i saken som endrer min konklusjon.

Punkt 3 – Fuktskader i stuegulv leilighet.

Punktet er ikke vurdert i min rapport, men ble kontrollert. Her er jeg enig i tilnærmingen til (takstmann R.) som beskriver at skadene er relatert til kondens. Dette ved tett møblering kombinert med begrenset isolasjon i yttervegg. Dette er også et typisk kuldebropunkt (hushjørne). Flekkene vil vanskelig la seg fjerne

uten nedsliping eller utskiftning av parkett. Man må ta slipe/skifte hele gulvet for å unngå fargeforskjeller. Estimert på kr. 30 000,- inkl. mva ligger i nivå med normale kostnader for denne type arbeider.

Takstmann R. beskrev den 25.4.23 følgende:

Har nå lest e-post fra (takstmann H.).

Han har gått med på å øke isolasjonskostnad med kr 20.000,- inkl mva pga brannsikkerhet (30 mm ubrennbar isolasjon). Denne summen er med å dekke noe av den isolasjonskostnaden jeg har satt opp.

Omlegging av sarnafil kan vi sikkert diskutere frem og tilbake. (takstmann H.) sier denne er moden for utskifting og det er riktig at denne begynner å få noe alder men så har også glassbygget skånet sarnafil for vær og vind i mange år.

Det som er en del av min kalkyle, noe ikke (takstmann H.) har hensyntatt, er de/remontering av glassbygg og riv/ny platting for tilkomst sarnafil/legging av ubrennbar isolasjon. (Takstmann H.) konstaterer kun at dette nå er fjernet. Er det en kostnad som skal belastes kjøper?

Det ligger brennbar isolasjon under 90% av plattingen og for tilkomst med ubrennbar isolasjon må glassbygg de/remonteres og platting rives/lages ny. Derav mener jeg at denne kostnaden bør inn i kalkylen til (takstmann H.).

Foretaket har videre fremlagt følgende uttalelse fra takstmann H. datert 15.5.23:

Jeg har ikke foretatt selvstendig vurdering av kostnad relatert til full omtekkning. Mine tidligere betraktninger rundt tilleggs-kostnader er kostnader som etter mitt syn ikke er å anse som påregnelig kostnad ved en eventuell full omtekkning, herunder arbeider relatert til brannisolasjon. Mulig jeg ikke har vært tydelig nok rundt dette. De-/remontering av glassbygg samt fjerning/fornyng av terrassekonstruksjon i sin helhet er arbeider som naturlig ligger inn under en full omtekkning og derfor arbeider jeg ikke har tatt tilling til, all den tid jeg mener det vil være mulig å gjennomføre lokale tiltak.

Som beskrevet i min mail utsendt 01.mars 2023 kan man ved ønske om å utsette tidspunkt for full omtekkning løse dette ved å tildekke dagens tekking med singel før terrassekonstruksjon tilbakeføres over singel. Dette er tidligere estimert til kr. 10 000 inkl. mva dersom arbeidene utføres nå som glassbygget er fjernet (enkel tilkomst). Dette kunne også vært gjort uten å fjerne glassbygget, all den tid glassbygget er oppført over terrassekonstruksjon. Det må da fjernes en del terrassebord for å komme til for utpumping og fordeling av singel, noe som fordyrer arbeidene. Estimerte kostnader relatert til utlegging av singel uten fjerning av glassbygget estimeres til kr. 40 000,- inkl. mva.

Dersom man legger til grunn full omtekkning må det påregnes de- og remontering av glassbygget samt fjerning og reetablering av terrassekonstruksjon. Dette er ut fra hva jeg kan se av rapport fra (takstmann R.) estimert til kr. 332 256,- inkl. mva. Sum inkluderer da også riving og fornyng av takkonstruksjon over bad/gang (kostnader jeg har medtatt i min opprinnelige rapport). Estimert fra (takstmann R.) vurderes ligge i nivå med normale kostnader for denne type arbeider og kan anbefales lagt til grunn ved full omtekkning.

Hva gjelder alder på sarnafil mener jeg beskyttelse fra glassbygget ikke har stor innvirkning på levetid. En ovenforliggende terrassekonstruksjon alene vil ha tilnærmet samme beskyttende effekt da det er UV-stråler som ofte er utslagsgivende på levetid. Sarnafil vil forvitte uavhengig av vannbelastning, bli sprø og miste vedheft i skjøter og overganger. Sarnafil har etter mitt syn uavhengig av glassbygget oppnådd forventet levetid.

Foretaket fremla deretter enda en e-post fra takstmann H. av 7.3.24:

Tatt i betraktning av tekkingens alder anbefales som tidligere nevnt på generelt grunnlag at tekkingen skiftes når det uansett må foretas tiltak for å brannsikre isolasjon. Sett opp mot at konstruksjonen i hovedsak er utført over plasstøpt dekkekonstruksjon er jeg likevel av den oppfatning at det isolert sett ikke er nødvendig å tekke om terrassen for å sikre den brennbare isolasjonen med singel el.l. (ref. mail 15.05.2023). Etter min vurdering kan man ved ønske om å utsette tidspunkt for full omtekkning tildekke dagens tekking og underliggende brennbar isolasjon med singel før terrassekonstruksjon tilbakeføres over singel.

Kjøper har anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kostnader for utbedring og tapte leieinntekter tilsvarte til sammen 11,78 % av kjøpesummen, og avviket skyldtes konstruksjonsfeil. Skadene hadde utviklet seg over lang tid, og bygningsdelenes alder kunne ikke

tillegges vekt. Forholdene ble videre gitt TG 1 ved salget.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 423 752, jf. avhl. § 4-12, erstatning for tapte leieinntekter på kr 153 000, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav den 16.3.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Avviket tilsvarte kun 4,6 % av kjøpesummen, og måtte anses påregnelig i lys av konstruksjonens alder. Årsaken til utbedringsbehovet var uten betydning. I alle tilfeller var prisavslagskravet satt for høyt. Kjøper hadde heller ikke krav på erstatning, ettersom skadene var skjult og utenfor selgers kontroll.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter en konkret vurdering fant sekretariatet at det var sannsynliggjort et kvantitativt avvik på 8,6 %, og kom til at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det er bl.a. vist til følgende i begrunnelsen under vesentlighetsspørsmålet:

Bygningsdelene ble vurdert til TG 1, både takkonstruksjon, takteking, terrassen og innglassingen på terrassen. Riktignok opplyste takstmannen at yttertaket under verandagulvet ikke var besiktiget, men takstmannen vurderte likevel kun konstruksjonen i den opprinnelige delen til TG 2. Sekretariatet finner ikke at opplysninger om manglende inspeksjon fremsto særlig alarmerende i denne saken i lys av at takstmannen likevel vurderte konstruksjonen til TG 1 (..)

(...)

Vi forstår det også slik at det var overflatene i kjelleren i hovedboligen som ble vurdert til TG 2, mens overflatene i leiligheten ble vurdert til TG 1. Selv om tilbygget var rundt 30 ved salget vurderte altså takstmannen de aktuelle bygningsdelene til TG 1.

(...)

Vi finner heller ikke at opplysninger om dødsbo er egnet til å endre sekretariatets vurdering, all den tid bygningsdelene var vurdert av takstmannen og skadene uansett var skjulte.

Det bemerkes videre at avviket i alle fall til dels synes å skyldes konstruksjonsfeil, med følgeskader som har pågått over mange år. Videre skyldes utbedringsbehovet mangelfull brannetting, som utgjør et ekstra sikkerhetselement. Se til sammenligning FinKN 2021-375, FinKN 2021-500 og FinKN 2017-056.

På bakgrunn av det ovennevnte har vi kommet til at de avdekte forholdene må anses å utgjøre et slikt åpenbart avvik fra hva kjøper kunne forvente, at det foreligger en vesentlig mangel i saken, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda har funnet vesentlighetsspørsmålet tvilsomt, men har etter en samlet vurdering kommet til motsatt resultat, og at det ikke kan sies å foreligge noe åpenbart forventningsavvik. Det er tale om en eldre bolig solgt som et dødsbo. I salgsoppgaven ble det opplyst om "*noe oppgraderingsbehov*". Det springende punktet for nemnda er betydningen av takstmannens angivelse av TG 1 for takkonstruksjonen i tilstandsrapporten. På den ene siden skaper den generelle angivelsen av TG 1 på denne bygningsdelen en forventning om kun "*svake symptomer*". Isolert sett trekker dette i retning av at kjøper på ingen måte kunne forvente den type problematikk som ble avdekket etter salget. På den andre siden er det inntatt spesifikke opplysninger på dette punktet i rapporten som nettopp trekker i motsatt retning: For det første angis det at takkonstruksjonen på "*opprinnelig bolig*" vurderes til TG 2 på grunn av alder. For det andre opplyses følgende:

Det bemerkes at deler av yttertak i leilighet i u. etg ligger under verandagulv og er derfor ikke besiktiget.

Nemnda oppfatter at det nettopp er i sistnevnte tak/verandagulv at avvikene er avdekket. Det er etter nemndas syn både uheldig og uforklarlig at takkonstruksjonen ble gitt TG 1 som helhet, når så to viktige elementer er unntatt. Samtidig mener nemnda at de spesifikke opplysningene må veie tyngre enn den generelle angivelsen av tilstandsgraden. Ut fra det samlede opplysningsbildet om boligen, og mer spesifikt det som er angitt om tak/verandagulvet, har nemnda kommet til at det ikke kan sies å foreligge noe åpenbart forventningsavvik for kjøper. Det foreligger dermed heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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