

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-412

13.5.2024

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

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

Fuktskadet tak/isolasjon – risikoopplysninger – selgers egeninnsats – innvirkning? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1968 ble solgt "som den er" for kr 6 575 000 ved kjøpekontrakt datert 1.11.19, og overtatt av kjøper 13.1.20. Før salget ble det opplyst om enkelte moderniseringer på bl.a. kjøkken og stue, samt at det bl.a. var byttet isolasjon i taket. I stuedelen i underetasje var det opplyst at det var registrert fukt, herunder "*klare tegn*" til fuktinntrenging fra vegg/tak, noe som var synlig i himling, vegger og gulv. Det var også opplyst at boligen hadde moderniseringsbehov. Selger opplyste i egenerklæringen om vannskade på tak i kjellerstue, og svarte "*Nei*" på spørsmål om kjennskap til arbeid på bl.a. tak/fasade og ufaglært arbeid utover det opplyste.

Tilstandsrapporten ble først utarbeidet etter kontraktstidspunktet, og i denne ble taket gitt TG 3 og TG 2 grunnet alder og risikokonstruksjoner. Ved renovering av taket omkring 2 år etter overtakelsen avdekket kjøper fukt- og kondenssskader, herunder utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Selger opplyste å ha fjernet og lagt ny isolasjon, uten at det ble endret på konstruksjon eller lufting. Kjøper anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om ufaglært egeninnsats. Foretaket avsto kjøpers krav bl.a. under henvisning til at kjøper hadde reklamert for sent, og at en eventuell opplysningssvikt ikke ville ha virket inn på avtalen. Nemnda kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 55 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1968.

I salgsprospektet ble det opplyst under "*Moderniseringer og påkostninger*" at det bl.a. var revet en vegg mellom kjøkken og stue, byttet isolasjon i taket, jevnet ut spilene i undertaket ("*som var ekstremt skjeve og ujevne*"), nytt innertak, og at alle vegger var gipset, sparklet og malt. Det var satt inn ny peisovn, lagt ny isolasjon i gulvet, nye sponplater og ny parkett. I stuedelen i underetasje var det opplyst at det var registrert fukt. Det var opplyst om "*klare tegn*" til fuktinntrenging fra vegg/tak, noe som var synlig i himling, på vegger samt gulv. Det var også opplyst at boligen hadde moderniseringsbehov for å følge dagens standard, og at det ikke forelå ferdigattest for boligen.

I egenerklæringsskemaet fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018, og hadde bodd i boligen i 1 år. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Svar: "Nei. Peis som stod i boligen er fjernet. Pipehatt og hull i yttertak står igjen, mangler "innmat"."

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

Svar: "Ja. Terrasse på baksiden er tak til kjellerstue, der er den meldte vannskaden"

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

Svar: "Nei"

14. 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, tømmerarbeid etc)?

Svar: "Nei"

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

Svar: "Ja. Kjellerstue/terrasse på baksiden er påbygg fra tidligere eier"

19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Ja"

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 575 000 ved kjøpekontrakt datert 1.11.19.

I tilstandsrapport av 11.11.19, etter befaring 4.11.19, ble det bl.a. opplyst om vegger oppført innenfor kald mur, flat terrasse som takkonstruksjon over oppvarmet rom, og isolert skråtak, som utgjorde risikokonstruksjoner. Videre fremgikk det at boligen hadde behov for påkostninger med drenering m/ombygging av terrasse, baderom, vinduer, innvendig etter vanninnsig (mulig skjulte skader), pipe og trapp. Det ble videre opplyst om følgende:

Boligen har også generelt behov for påkostninger/ferdigstillelse, les de enkelte bygningsdeler. (...)

Boligen har behov for påkostninger, boligens er det siste år blitt påkostet overflater i flere rom og ny kjøkkeninnredning.

Boligen har eldre vinduer, baderom og behov for påkostninger med bla. fuktskader i stue underetasje. (...)

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Under dette punkt beskrives takkonstruksjon og takteking sammen:

Takkonstruksjon over tilbygg underetasje med elementer. Over takkonstruksjon er det etablert terrasse med tregulv, oppmurte leegger som har noe dreneringsåpninger. Synlig tekking med belegg av ukjent type.

Innvendig er det synlig fuktintregning i tak i stue underetasje. Tekking har utettheter. Det er ikke mulig å kontrollere bygningens oppbygning med tanke på isolering/lufting. Det er synlig at elementer er uisolerte på utvendig side utenfor yttervegg.

Med tanke på symptomer og alder (på tekking) må det påregnes å rive og etablere ny konstruksjon med tanke på isolering/lufting og tekking.

Tilstandsgrad gis for utvendig takteking, egen Tg 2 for elementer.

TG: 3

Takkonstruksjoner

Takkonstruksjon over 1. etasje i trekonstruksjoner.

Eier opplyser at det ved oppussing ble foretatt utskifting av isolering i skråtak.

Isolert skråtak ansees som en risikokonstruksjon som trenger luftesjikt over isolering.

Takflater har synlige skjevheter.

Tilstandsgrad gis for alder.

TG: 2

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Tak over 1. etasje med pappshingel.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 – 30 år.

Taktekking med høy alder.

Tilstandsgrad gis for alder.

TG: 2 (...)

Piper og ildsteder (...)

TG: 3 (...)

Enkelt takoverbygg på baksiden av bolig i underetasjen.

Enkelt konstruksjon, underdimensjonert.

TG: 2

Overtakelsen fant sted den 13.1.20. Partene var enige om en reduksjon av kjøpesummen på kr 75 000, herunder kompensasjon for manglende ferdigstillelse av WC, "*posting av bolig*" og maling av hus innvendig.

Kjøper har opplyst at de kort tid etter overtakelsen avdekket sprekk i grunnmur, avvik ved el-anlegg og fukt i stueveggen, men at disse avvikene var avgjort mellom partene.

Kjøper engasjerte våren 2022 V. AS for renovering av tak. Kjøper hadde til hensikt å renovere deler av yttertaket. Kjøper reklamerte til foretaket den 2.3.22:

V. AS har i dag påbegynt renovering av tak og i den forbindelse avdekket fukt- og kondensskader, herunder at det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Yttertaket ligger åpent, og de fagkyndige orienterer om at forholdene må utbedres umiddelbart for å hindre større skadeomfang og kostnader. Kjøper må derfor gjennomføre utbedringsarbeidene omgående. Arbeidene vil bli dokumentert underveis.

I en udatert rapport fra V. AS fremgikk:

Mandag 07.03.22 var vi på (adresse) for å utføre kontroll av takkonstruksjon.

Arbeid på stedet hadde klart å vise til svakheter i rupanel grunnet fuktskader.

Når vi kom til stedet var det godt synlig at fuktskadene hadde ført til råte i rupanel. (...)

Det ble umiddelbart klart for oss at isolasjon og vindsperre hadde blitt presset opp mot rupanel, noe som fører til kondens grunnet manglende lufting. (...)

Vi anbefaler at arbeidene burde fullføres snarest da regn og vind kan føre til mer fukt i takkonstruksjon, yttervegg og bjelkelag.

I e-post 8.3.22 fra V. AS til kjøper fremgikk det at kostnader for ekstra arbeid var på kr 55 000.

Foretaket har fremlagt selgers forklaring av 9.8.23:

Det er fryktelig kjedelig at denne saken holdes liv i på denne måten.

Jeg har hele veien vært fullstendig ærlig og gitt all informasjon jeg hadde om husets tilstand og hva som ble gjort mens jeg eide huset - både i egenerklæringsskjema, til megler, takstmann og kjøper.

Da jeg ved overdragelse av huset til nye eiere ikke hadde klart å utføre alle arbeider jeg hadde lovet (på grunn av min mors død), ble det gitt kjøper en betydelig prisreduksjon for å bøte på dette. Denne løsningen

ble godkjent av kjøper.

Arbeidene som ble utført mens jeg eide huset ble, som opplyst, primært utført av meg, venner og familie. Dette med unntak av rørlegger og elektrikerarbeid.

Når det gjelder innvendig tak, ble det her fjernet gammel panel og den isolasjonen som lå direkte over denne.

Det ble deretter lagt ny isolasjon, plast og gipsplater. Disse ble sparklet og malt. Det ble aldri endret hverken på konstruksjon eller lufting. Kun fjernet det som var gammelt og erstattet dette med nytt.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger bekreftet at arbeidene var utført av selger selv like før salget, og selger kjente dermed til ufaglært arbeid på takkonstruksjon. Skadene på taket befant seg der selger skal ha lagt isolasjon. Boligen ble skiltet med at det var "*byttet isolasjon i taket*", noe som var en salgsfremmende opplysning. Det hadde virket inn på avtalen at selger ga mangelfulle opplysninger om ufaglærte arbeider på bygningsdeler som krevde fagkunnskap.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 55 000, og forsinkelsesrente regnet fra 30 dager etter 7.6.23.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper var kjent med at taket måtte renoveres, men reklamerte likevel først over taket hele 2 år etter overtakelsen, noe som var for sent, jf. avhl. § 4-19. Boligen fremsto som et oppussingsobjekt, og kjøper hadde planlagt å totalrenovere hele taket. Selger opplyste at hun ikke var kjent med avvik. I alle tilfeller var det lite sannsynlig at en tilbakeholdt opplysning hadde virket inn, jf. FinKN 2011-422.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at selgers avkrysning i egenerklæringen om kjennskap til arbeid på tak kunne fremstå som mangelfull/uriktig, men kunne ikke se at innvirkningskriteriet var oppfylt, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet fuktskader i taket på en bolig oppført i 1968.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i det og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Selv om det legges til grunn at det er gitt mangelfulle, motstridende eller uriktige opplysninger om selgers ufaglærte arbeider i denne saken, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningskrav er oppfylt. Nemnda viser til sekretariatets vurdering, hvor det heter:

For at det skal foreligge en mangel må imidlertid den uriktige/mangelfulle opplysningen ha innvirket på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre pkt. og 3-8 andre ledd. Innvirkningsvilkåret legger opp til en kausalitetsvurdering av hvorvidt avtalen ville vært inngått på andre vilkår med korrekt informasjon, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 90-91. Finansklagenemnda Eierskifte har i sin tidligere praksis lagt til grunn at det avgjørende for innvirkningsvurderingen vil være om den aktuelle opplysningens "art og karakter" sett opp mot den konkrete boligen, tilsier at opplysningen er egnet til å virke inn på avtalen, se f.eks. FinKN 2014-055.

Kjøper reklamerte over fukt- og kondensskader, herunder at det ikke var tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Av rapport (udatert) fra V. AS fremgikk at det var avdekket svakheter i rupanel grunnet fuktskader, samt at isolasjon og vindspærre hadde blitt presset opp mot rupanel, noe som førte til kondens grunnet manglende lufting. Selgers arbeid på taket/isolasjon knytter seg, ut fra en alminnelig språklig forståelse til "Kjøkken og stue". I stuedelen i underetasje var det opplyst at det var registrert fukt. Det var opplyst om klare tegn til fuktinntrengning fra vegg/tak, noe som var synlig i himling, på vegger samt gulv. Det var også opplyst at boligen har moderniseringsbehov for å følge dagens standard, og at det ikke forelå

ferdigattest for boligen.

Slik saken er dokumentert for oss, fremstår det som noe uklart om skaden befinner seg der selger har lagt isolasjon, og det er også noe uklart om selgers legging av isolasjon påvirket skaden som nå er oppdaget. Slik vi forstår saken, var boligen omtalt med moderniseringsbehov, til tross for at det var gjort flere arbeider på enkelte bygningsdeler. Før tidspunktet for budaksept forelå det heller ingen andre opplysninger om taket, herunder tilstand fremstilt i en tilstandsrapport. Kjøper tok dermed en risiko ved salget når det ikke forelå annen dokumentasjon på takets tilstand. Tilstandsrapporten var datert noen dager etter kjøpekontrakt, og det var der gitt flere risikoopplysninger om taket, herunder gitt TG 3 og TG 2 på tak grunnet alder og risikokonstruksjoner. Se til sammenlikning FinKN 2022-749 og FinKN 2019-139. Vi kan dermed heller ikke se at opplysningen om isolasjon i taket og innertak kan anses å ha virket inn på kjøpet, se motsetningsvis FinKN 2022-1026 hvor takkonstruksjon ble gitt TG 1, og det var opplyst om utskiftning på deler i 2019. Vi viser også her til at kjøper først reklamerte omkring 2 år etter overtakelse på tak/isolasjon, noe som må anses for sent sett i lys av de risikoopplysningene som ble gitt i tilstandsrapporten kort tid etter salget, jf. avhl. § 4-19. Ut fra de opplysningene som ble gitt i salgsoppgaven, tilstandsrapport og egenerklæringsskjemaet kan vi ikke se at forholdet kan anses å ha virket inn, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda er enig i sekretariatets vurdering av mangelsspørsmålet. I kjøpers nemndsanmodning er det påpekt at det i fagkyndigrapport som er innhentet av kjøper *"heter det at skadene det kreves prisavslag for befinner seg der selger har lagt isolasjon, og det er selgers legging av isolasjon som påvirket skaden det kreves for"*. Nemnda legger kjøpers opplysninger til grunn, men kan ikke se at dette gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Slik saken er opplyst, kan nemnda ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Det er ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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