

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-487

6.6.2024

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

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

Ny avhendingslov – 42 år gammel bolig – fuktskadet tak – TG 2 – opplysninger fra forrige salg – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1980 ble solgt for kr 2,45 mill., og overtatt av kjøper 17.10.22. Taktekingen ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om mose og slitasje grunnet elde. Takkonstruksjonen ble også gitt "mørk" TG 2. Takstmannen bemerket at det var påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, og at det måtte gjøres nærmere undersøkelser. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktproblematikk i takkonstruksjonen. Kjøper innhentet også salgsdokumentasjonen fra da selger kjøpte boligen i 2018, og anførte at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om taket. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at taket var eldre, og at det ble opplyst om fuktskader. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 753 177, takstutgifter kr 40 888, samt krav om advokatutgifter kr 21 375.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Troms oppført i 1980.

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

Frittliggende enebolig fra 1980 som har blitt jevnlig oppgradert og har gjennomgående lyse og tidsriktige overflater.

Taktekking ble gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*"), og takstmannen opplyste:

Taktekking av shingel som i hovedsak er fra byggeår. Deler av taktekingen er skiftet i 2016 ifb forsikringsskade. Tidligere tilstandsrapport opplyser at det er montert underlagspapp under shingel. Taket er inispisert fra takflate

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/loft ble også gitt "mørk" TG 2:

Plassbygget takkonstruksjon med sperrer opplagret på dragere og bærende vegger. Kald del av konstruksjonen (over del med inngang og vaskerom) er inispisert fra loftsluke. Resterende del av

konstruksjonen har ikke inspeksjonsmulighet på grunn av byggemåte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer ble gitt "mørk" TG 2, og takstmannen bemerket at enkelte vinduer var vanskelige å åpne/lukke, avvik rundt innsettingsdetaljer, at karmene i vinduer var slitte og at det var sprekker i trevirket.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 2018. Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i tak.

Boligen ble solgt for kr 2,45 mill. i 2022, og overtatt av kjøper den 17.10.22.

I januar 2023 oppdaget kjøper at det lå vann på gulvet i ett av rommene i kjelleren. Kjøper registrerte flere hendelser med drypping fra himling og vindusforing, og hendelsene oppsto ved omslag fra sterk kulde til mildvær. Kjøper registrerte også at det dannet seg mye istapper langs raftdelen av taket. Kjøper har fremlagt bilder av fuktskjolder i taket og sparkel mellom takplater. Kjøper reklamerte til foretaket den 19.1.23.

Det ble innhentet en skaderapport fra firma R. av 18.1.23, som konkluderte med at skadeårsak sannsynligvis skyldtes lite/ingen ventilasjon på utilgjengelig mørkeloft og dårlig isolering av tak.

Kjøper innhentet skaderapport fra takstfirma T. av 25.3.23:

Boligen er et Block Watne-hus type Block99 fra 1977. Boligtypen hadde stor popularitet i lang periode. I ettertid har det blitt avdekket ulemper ved at ventilerings av yttertak og kneloft har mangler. Disse mangler medfører kondensdannelser skjult hvor kostnader til utbedring av årsakssammenhenger til disse ulemper og også tidvis skadeutvikling er forholdsvis betydelig. Når man bruker betydningen betydelig i den sammenheng så inneholder det en formening om at disse kostnader ikke hører til ordinært påregnelig vedlikehold.

I dette tilfelle er synlig skade på særlig ett soverom i laveste golvplan som har fått lekkasje gjennom etasjeskille hvor det ikke er hverken vann-og eller avløpsrør montert. Lekkasje må derfor ha annet opphav og det anses høyst sannsynlig at yttertakets avlufting under taktekking er for svakt. Problemstillingene anses også å ha samvirke med store svakheter med håndverksmessighet og utførelse som medfører typiske kuldebroer hvor varmluft kan kondenseres mot kaldere ytterflater som ikke ventileres bort som innledningsvis anført.

(...) Det anses at dette må ha vært opptredende tidligere og kjent for tidligere eier(e) og at skader allerede er utviklet på de mest utsatte steder eller at akutte problem av disse forhold er ivaretatt ved annet vedlikehold. Kostnader til utbedring av hovedproblemet som er isoppbygging/kondensering som igjen tiner ved mildere temperaturer er vektlagt anerkjente ventileringsprinsipper.

Takstfirma T. estimerte utbedringskostnadene til kr 753 177, inkl. takstutgifter og undersøkelser.

Kjøper har også innhentet salgsoppgaven fra da selger kjøpte boligen i 2018. Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. følgende:

Kald del av takkonstruksjonen er tilfredsstillende ventilert i forhold til dagens bruk av boligen

(...) Dampsperre (plast) mellom varm og kald del av konstruksjonen er ikke tett. Dette kan føre til at fuktholdig "inneluft" trekker ut i kald del av konstruksjonen og skaper kondens/fukt.

(..) Under befaringen pågikk oppgradering av loftsstuen. Blant annet opplyses det at takkonstruksjonen etterisoleres delvis. Dette kan redusere varmetapet som igjen reduserer risiko for ising på tekkingen. Omfang og effekt at isoleringsarbeider er ikke kjent.

(...) Konstruksjonens varmedeler er ikke inspisert. Nedbøying av takrenner er en klar indikasjon på at lufting/ventilering av varm del av konstruksjonen ikke er tilfredsstillende. Det bemerkes at inspeksjonen er

utført sommerstid uten snø/isdekket teflate. Vurderingene er basert på erfaring fra tilsvarende takkonstruksjon.

(...) Tiltak

- Jevnlig kontroll av kalde deler av konstruksjonen, spesielt ved store temperaturforskjeller ut- og innvendig og ved værerslag
- Isolere uisolerte ventilasjonsrør på kaldt loft
- Kontrollere forhold knyttet til ventilering av varmdel av konstruksjonen

Konsekvens

- Fuktskader i skjulte deler av konstruksjonen med påfølgende råteskader
- Manglende ventilering av konstruksjonen kan føre til ising på takflater

Ifølge foretaket har selger opplyst at han ikke var kjent med lekkasjene som kjøper har opplevd.

Kjøper har fremlagt en ny takstrappport fra byggtakst N. datert 5.3.24:

Konklusjon angående tilstandsrapportene

Tilstandsrapporten fra 2022 skal oppfylle strenge krav etter "forskrift til avhendingsloven". Rapporten har til hensikt å opplyse om det meste for å unngå boligkjøpervister mellom kjøper og selger. I dette tilfellet er vår klare mening at vesentlige opplysninger om boligens tak mv. som nøye er beskrevet i tilstandsrapporten fra [2018] ikke er videreført i tilstandsrapporten i 2022 og dette anser vi som en betydelig mangel. Selger har herigjennom tilbakeholdt opplysninger som han visste om. For å vurdere dette juridisk anbefaler vi saken overlatt til en jurist.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger kjente eller måtte kjenne til fuktproblematikk. Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger som fremgikk av tilstandsrapporten da selger kjøpte boligen i 2018.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 753 177, takstutgifter på kr 40 888, samt krav om advokatkostnader etter avhl. § 4-14 på kr 21 375.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at selger ikke hadde kjent til lekkasjer, og at kjøper, basert på informasjonen gitt om både taktekkingen og takkonstruksjonen i tilstandsrapporten, måtte være innforstått med at taket var en risikokonstruksjon og at det var stor sannsynlighet for skader. Taket var i hovedsak 42 år gammelt, gitt "mørk" TG 2, og det var opplyst om fuktskader.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og viste til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget. Sekretariatet kunne heller ikke se at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og viste til at det samlet sett ble gitt tilstrekkelige risikopplysninger om taket.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fuktproblematikk i takkonstruksjonen.

Nemnda kan ikke se at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Sett i lys av opplysningene som var gitt ved salget, var det etter nemndas syn ikke upåregnelig med fuktproblematikk i takkonstruksjonen. Det vises til alderen på taket og takkonstruksjonen, at taket og takkonstruksjonen var gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, samt at det i samme rapport var gitt risikopplysninger om fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen med ukjent årsak.

Når det gjelder vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

Slik saken er opplyst for oss, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til lekkasjer eller fuktproblematikk i takkonstruksjonen.

Spørsmålet er videre om det foreligger opplysningssvikt som følge av at selger ikke videreformidlet opplysninger om taket som fremgikk av salgsdokumentasjonen fra da selger kjøpte boligen i 2018. På bakgrunn av nemndspraksis kan det ikke utledes en generell plikt til å videreformidle samtlige opplysninger fra tidligere salgsledd. Det må foretas en konkret vurdering av de aktuelle opplysningene i hver enkelt sak.

Da selger kjøpte boligen i 2018 ble takkonstruksjonen gitt TG 2. Takstmannen bemerket at kald del av konstruksjonen var tilfredsstillende ventilert, men anbefalte kontroll av ventilering av varm del av konstruksjonen. Takstmannen påpekte bl.a. at dampspærre mellom varm og kald del av konstruksjonen ikke var tett, og at deler av konstruksjonen ikke hadde inspeksjonsmulighet grunnet byggemåte. Det ble i salgsdokumentasjonen ikke gitt opplysninger om lekkasjer eller fuktskader.

Sekretariatet har funnet vurderingen noe tvilsom, men samlet sett vurderer vi det slik at det ble gitt mer alvorlige opplysninger i salgsoppgaven fra 2022 enn i salgsoppgaven fra 2018. I rapporten fra 2018 ble det anbefalt å undersøke ventilering på varm del av konstruksjonen, men det var ikke avdekket fukt eller skader. I 2022 ble det konkret opplyst om fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen, og at dette måtte undersøkes nærmere. Takkonstruksjonen var 42 år gammel og ble gitt "mørk" TG 2, som innebærer avvik som kan kreve tiltak innen nær fremtid. Vi kan på denne bakgrunn vanskelig se at opplysningene fra 2018 ville ha virket inn på avtalen. Se til sml. FinKN 2019-433, FinKN 2018-795, FinKN 2019-777 og FinKN 2017-324.

Vi har dermed kommet til at det heller ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

I likhet med sekretariatet har nemnda funnet vurderingen tvilsom. Det kunne med fordel vært løftet frem i den siste tilstandsrapporten at det i 2018 var avdekket blant annet kondensproblematikk knyttet til takkonstruksjonen. Samtidig så er det i den siste tilstandsrapporten opplyst at det er avdekket fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen og under "Tiltak" er det understreket at det "*må gjøres nærmere undersøkelser*". Taktekingen var også gitt TG 2. Sett i lys av opplysningene som er gitt i den siste tilstandsrapporten, samt alderen på taket og taktekingen, har nemnda – dog under noe tvil – kommet til at eventuelle ufullstendige opplysninger på dette punktet ikke har virket inn på avtalen. Nemndas konklusjon er følgelig at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsanmodning med vedlegg som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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