

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-817

12.9.2024

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

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

Mangelfull lufting/ventilasjon – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Del av en tomannsbolig fra 2005 ble solgt "som den er" for kr 2,05 mill., og overtatt av kjøper den 2.5.21. I tilstandsrapporten ble luftbehandling gitt TG 1. Det ble opplyst om mekanisk utlufting i vaskerom og på bad, kjøkkenventilator og ventiler i vinduer, at vifter fungerte "ok", og at det ellers var naturlig lufting via vinduer. Kjøper oppdaget sommeren 2022 svarte flekker rundt vinduene, og trodde det var støv. Flekkene ble vasket bort, men det kom flere flekker i september. Kjøper undersøkte på nettet hva dette kunne skyldes, og fant at det sannsynligvis kunne være fukt. Kjøper kontaktet sin husforsikring, som utarbeidet en skaderapport datert 13.2.23. Kjøper reklamerte til foretaket 17.2.23, og anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger fra selgers takstmann, og at det forelå et vesentlig avvik. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste til at det var reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå noen mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 50 000, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av mangelfull lufting/ventilasjon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er del av en vertikaldelt tomannsbolig, oppført i 2005.

I tilstandsrapporten ble "Luftbehandling, generelt" gitt TG 1 i rapporten, med bl.a. følgende beskrivelse:

Beskrivelse: Mekanisk utlufting i vaskerom og bad samt kjøkkenventilator. Ventiler i vinduer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Vifter fungerer ok og vinduer har lufteventil. Ellers naturlig lufting via vinduer.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2018. På spørsmål om kjennskap til "sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen", svarte selger "Ja", med beskrivelsen "Veranda rekkverk oppe".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 2,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 20.4.21, og overtatt av kjøper den 2.5.21.

Kjøper har opplyst at de sommeren 2022 oppdaget svarte flekker rundt vinduene, og at de trodde det var støv, og at de hadde vasket bort flekkene. Ifølge kjøper var det i september blitt mer av disse flekkene. Kjøper undersøkte på nettet hva dette kunne skyldes, og fant at kunne være fukt. Kjøper kontaktet sin husforsikring, som sendte R. Skadeteknikk på befaring den 7.2.23.

I skaderapport datert 13.2.23 fremgikk bl.a. følgende:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Videre undersøkelse på 2.etg bak kottedør og kaldloft viser tegn til omfattende etterisolering. Knevegger, yttervegger og skråtak bak kottet og ekstra isolasjon over bjelkelag på kaldloft. Etterisolering har ført til begrenset eller ingen lufting i tak og veggkonstruksjoner i 2.etg

Det er fuktutslag på vegger langs gulv i alle 3 soverom. På befaring var det foretatt RH måling på 97% 30 minutt etter lufting av alle rom var RH fremdeles over 70% luftfuktighet.

FT som overtok bolig 11.05.2021 opplyser de har ikke etterisolert men sier problemet begynt for alvor i fjor sommer.

(...)

Forrige eier som overtok bolig 19.12.2018 sier de har ikke etterisolert. Isolasjonsmateriale (Glava) som er brukt under etterisolering er ikke regnet som original da huset var bygd i 2005/6.

(Bilde) 2.etg. Sov 2. Kraftig muggvekst på vindue og kontinuerlig dannelse av kondens på vinduskarmen.

Oppsummering

Jeg har gjennomgått det siste 2 salgsoppgaver fra [boligadressen] og tilhørende egenerklæring og boligtakst rapporter. Det finnes ingen info angående utført etterisolering. Både kottedører og loftluke er skrudd fast og har aldri vært undersøkt under begge tilgjengelig takstrapporter.

Ifølge kjøper kom husforsikringen til at årsaken til fuktproblemene skyldtes omfattende etterisolering i knevegger, yttervegger, skråtak bak kott og over bjelkelag på kaldloft, og anså forholdet som oppstått før overtakelsen, og dermed utenfor forsikringsdekningen.

Kjøper kontaktet tidligere eiere av boligen per SMS, for å undersøke hvem som hadde etterisolert boligen, men samtlige eiere benektet dette.

Kjøper reklamerte 17.2.23 over kondens og fuktskader.

Kjøper kontaktet N. Takst AS for en befaring, og takstingeniør T. uttalte følgende i e-post av 9.3.23:

Befaring ble gjennomført i går.

Det ble konstatert kondensdannelse på innsiden av samtlige dør-/vindusglass i boligen.

Jeg tok en øyeblikksmåling av luftfuktighet og -temperatur i boligens 2. etasje, og en referansemåling ute. Etter å ha plottet verdiene i et IX-diagram i dag, ser jeg at innvendig fukttillskudd (vanndamp) er i overkant av 5 gram per kubikkmeter luft. Det er å anse som et høyt tillskudd, mere enn normalt. Det bor to voksne og to barn i boligen.

Årsaken til dette er etter min vurdering innvendig bruksrelatert fuktproduksjon fra utånding/pusting (fra mennesker), dusjing, tøytørking, matlaging etc.

Boligens ventilasjon oppfyller trolig minimumskrav i byggeforskrift på byggetidspunktet. Det er mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken, og spalteventiler i de fleste vinduer. De fleste vinduer kan også åpnes for forsert ventilasjon.

Det som skrives i rapporten fra R. Skadeteknikk er (etter min oppfatning) ikke relevant for de problemene som kjøper opplever med innneklimaet.

Jeg sjekket på kaldt loftsrom, og det ble ikke registrert skadesymptomer. Isolasjonsmaterialet (glava/glassull – som for øvrig har vært brukt i norske bygninger siden ca. 1960) ligger riktignok helt opp mot og ut til taktroen. Taktroen består imidlertid av såkalte sutaksplater, som er tilstrekkelig dampåpne til å benyttes i kombinerte løsninger. Da foregår all lufting på oversiden av platene, mellom plater og takteking, i dette tilfellet takstein.

Det ble oppdaget lokal fuktskade på himlingsplater i baderom, 2. etasje, omkring avtrekksdysen. Dette skyldes høyst sannsynlig at noe av vanndampen som trekkes inn i kanalen kondenserer (når den blir nedkjølt mot kalde kanalvegger), og renner tilbake mot himlingen. Kanalen går opp på kaldt loftsrom, og deretter horisontalt ut gjennom gavlvegg.

Ettersom de innhentede rapportene hadde ulike skadeårsaker, engasjerte kjøper også takstmann S. for en befaring. I rapport datert 5.4.23 fremgikk bl.a. følgende:

Boligen er oppført med TEK 97 som styrende for utførelsen, og med de endringene som måtte gjelde.
(...)

Befaringen

(...)

Generelt føltes inneklimaet som meget fuktig, og da spesielt på loftsplanet. Det var betydelige, uvanlige mengder med kondensvann på glassflater, rammetre og karmtre, jf. fotos på vedleggssiden. Alle værelser og et kott ble besiktiget.

Vurdering

I forhold til TEK 97 § 8-34 pkt. 2, *skal ventilasjon i boliger sikre et forsvarlig inneklima for personer som oppholder seg der. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.*

Når kondens dekker tilnærmet halve vindusflaten, kondensvannet flyter på vindusrammer og karmere, samt at inneluften oppleves å ligge nær metningspunktet, er dette et tegn på at noe ikke fungerer. **Der og da kan inneklimaet defineres som uforsvarlig!**

Årsaken til at boligen ikke fungerer mht. luftfuktighet og inneklima kan være flere, og jeg nevner:

- 1) Boligen får for få luftomsiftninger
- 2) Avtrekkskapasiteten er for liten og/eller "feilplassert"
- 3) Innluften via karmventiler klarer ikke å levere.
- 4) Det kan være byggefeil, som gir kalde områder, for eksempel på eller rundt fugen mellom vegg og vindu/dør, eller i hjørner mot det fri, dvs. langs gulv/yttervegg eller tilsvarende.
- 5) Event. andre mangler, som kan gi en lokal ubalanse i forholdet mellom varme/kulde og lekkasjeluft.

(...)

For å få litt mer innsikt i hvordan boligen fungerer, vil jeg først og fremst anbefale Termografering. (...)

(...)

Hvordan den relative fuktigheten har vært i den aktuelle boligen siden ferdigstilling, og om "mye" kondens er avgitt er et vanskelig spørsmål, uten at mer konkrete målinger er gjennomført. Det er likevel grunn til å anta at høy luftfuktighet inne i fyringssesongen kan ha vært til stede helt siden boligen ble tatt i bruk.

Kjøper fikk deretter firma V. til å gjennomføre en termografering av boligen. I rapport datert 4.5.23 fremgikk bl.a. følgende:

Termograferingen ble utført etter NS-EN 13187 og med 50Pa undertrykk i boligen. Lekkasjetallet til boligen ble beregnet til 2,33. Hvis bygget er bygget etter TEK 07, er kravet til lekkasjetall 2,5. Det er ingen tegn til unormal luftlekkasje rundt vinduskarmene. Det er store temperaturforskjeller punktvis i tak og vegg som videre fører til ujevn isolasjonsevne. Dette fører til at overflate temperaturen varierer opp til 4-5 grader på deler av ovflatene. Det er ingen fukt i vinduskarm på vaskerom, men der sviver avtrekksviften nesten hele tiden.

Kjøper har opplyst at ventilasjonsfirma P. AS ble kontaktet for en undersøkelse av forholdet mellom utgående og inngående ventilasjonsluft, og om samlet ventilasjonstverrsnitt var stor nok. I rapporten inntatt i e-post av 18.6.23, fremgikk bl.a. følgende:

Formålet var å finne ut av hvorfor valgt ventilasjonsløsning ikke fungerte i henhold til forskrift, via befaring med målinger av oppnådd luftmengde.

Valgt ventilasjonsløsning er avtrekksventilasjon med 2stk. baderomsvifter via luftespalter i vinduer i stue/kjøkken og soverom

Baderomsvifter har manuell styring, med på og av knapp. Altså når bryter er slått av er vifter slått av.

Baderomsviftene ble målt hver for seg til ca. 40m³/h med dører lukket og spalteventiler åpne. De ble også målt til samme verdi med åpen ytterdør.

Baderomsviftene oppnår ikke luftmengde i forhold til forskrift på 80m³/h, selv med ytterdører i åpen stilling.

De klarer kun grunnventilasjon av boligen, (fravær av mennesker og prosesser).

Det er avtrekk fra kjøkken via volumhette. Kjøkkenavtrekk har manuell styring med på og av knapp. Altså når bryter er slått av er vifte slått av. Det ble målt oppnådd avtrekk på kjøkkenhette med 175m³/h med dører lukket og vindusspalter åpne. Kjøkkenavtrekket fungerer til sitt formål, men er ikke å regne som en del av allmennventilasjonen for boligen da denne kun er ment å bruke ved matlaging.

For å oppnå god nok ventilering av boligen anbefales det å bytte baderomsviftene til vifter med tilstrekkelig kapasitet som lufter boligen via friskluftventiler i stue og soverom.

(...)

Det må også monteres overløpsventil i vaskeromdør og baderomsdør for å sikre at viftene trekker nok luft via de andre rommene.

I tillegg til dette, selv om det ikke er en del av ventilasjonsløsningen, vil vi anbefale å bytte tørketrommel fra kondensørkrommel til tørketrommel med luftavkast til det fri.

Prisestimat på ny ventilasjonsløsning inkl. 2stk. vifter m/styring, arbeid, materiell, el. Oppkobling og etterkontroll er ca. 50.000,- inkl. mva.

Kjøper har opplyst at takstmann S. var med på befaringen til P. AS, og fremla etterfølgende e-post fra S. datert 19.6.23:

Jeg var med på befaringen, og mener at dette er en god rapport som setter fokus på å ha en tilfredsstillende ventilasjon/luftutskifting, jf. generelle forskriftskrav nedenfor (TEK 97).

(...)

P.s rapport viser meget tydelig at uttrekket av dårlig, forurenset lift er for dårlig, samt at spalter for friskluftinntak er underdimensjonert. Etter mitt skjønn er dette en forskriftsmangel.

På kjøpers spørsmål om dette var noe som burde ha vært avdekket ved selgers takstmanns befaring, svarte takstmann S. følgende i e-post av 20.6.23:

Til ditt spørsmål, så var dette godt kjent på den tiden dette huset ble bygd. Mange boligeiere reagerte pga. dårlig innneklima. Gradvis skjedde forbedringer med hensyn til forskriftens intensjon. (...) Først under TEK10 ble det mer fokus på balansert ventilasjon.

Til ditt spørsmål, så burde dette vært avdekket av taksmannen. Men dersom det er noe taksmannen er usikker på, er det bedre å gi et signal om det. Eksempelvis er det mange taksmenn som ikke føler seg kompetente til å sjekke ei røykpipe, og skriver derfor at pipa bør sjekkes i forhold til de opplysningene det lokale feiervesenet besitter.

Hva angår selve rapporten.

Beskrivelsen er knapp og intetsigende.

Vurderingen er enda verre. I realiteten er det kun gitt supplerende opplysninger. **Selve VURDERINGEN er ikke tatt med.**

Jeg har antydnet hva taksmannen burde ha skrevet. Den største feilen han gjør er å tilstandsvurdere noe han tydeligvis ikke har peiling på, og skriver TG 1. Egentlig skulle det ha stått TG 3, noe som igjen krever begrunnelse.

Foretaket har innhentet en uttalelse fra selgers takstmann:

Har sendt deg ett par bilder som viser dør til veranda og takvindu. Disse er tatt på befaringsdagen for tilstandsrapport. 22/2-2021. Det er ingen symptomer på hverken fukt eller sopp på overflater.

På byggetidspunktet var det ikke krav til balansert ventilasjon og naturlig byggeskikk var ventiler i vinduer samt mekanisk avtrekk. På våtrom, Kjøkkenventilator med avtrekk ut på kjøkken. Alle disse punkter er oppfylt. Boligen har vært bebodd siden byggeår og slike problemer har ikke vært påvist før nåværende eier har flyttet inn.

Viser til rapport fra R. Skadeteknikk. "På befaring var det foretatt RH måling på 97% 30 minutt etter lufting av alle rom var RH fremdeles over 70% luftfuktighet."

Dette vi si at i løpet av 30 minutter med utlufing så reduseres RH verdien med 27 %.

Når normal verdi på inneklime bør ligge ca. 45-50 % innhold.

Dette påviser at RH verdien er alfor høy i etasjen og da blir det kondensering på svake punkter i vegg som for eksempel Vinduer og dører. Og jo Større temperaturforskjeller det er i forhold til yte og inne temperatur, jo mer kondenserer det. Påstår ikke noe med det skal rimelig/veldig mye til for å oppnå en TF verdi på 97 % i en bolig.

Når dette har problemet har oppstått ved eieroverdragelse i 2021 og det ikke har vært symptomer på dette hos tidligere eiere så må det sees på om det er andre årsaker til At problemet har oppstått.

(...)

Tilbakemelding på rapport fra S.:

- Mener han at forskriften er feil fra byggetidspunktet eller at kun denne boligen er utført feil mht. ventilering?

- Hva var RH verdi innvendig på besiktigelsesdato? Ser at RH verdi utvendig var 50 %.

Han anerkjenner rapport fra P. med anbefalinger om fuktstyrt avtrekksvifte i våtom og ventiler i vegger i soverom. For så vidt greit det men hjelper lite hvis det ikke brukes.

Og var dette ett forskriftskrav på byggetidspunktet? Med fuktstyrt avtrekksvifte eler ventiler i vegger?

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann hadde opptrådt grovt uaktsomt, og måtte kjenne til at ventilasjonsanlegget ikke var iht. TEK 97. Kjøper har også vist til at selv om det kvantitative vesentlighetskravet ikke var oppfylt (2,4 %), utgjorde forholdet en vesentlig mangel ettersom boligen måtte være fri for mennesker for at ventilasjonsanlegget skulle fungere normalt. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent etter avhl. § 4-19, og anførte at reklamasjonsfristen ikke startet å løpe før 17.2.23. Det ble vist til at det ikke var mulig for en ikke-fagkyndig kjøper å kunne skille mellom støv og uønskede partikler som muggsopp.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 50 000, samt krav om forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket har vist til at kjøper oppdaget svarte flekker rundt vinduene sommeren 2022, og at det ble mer av flekkene i september, samt at det i rapporten fra R. Skadeteknikk fremgikk at kjøper opplevde at problemet "*begynte for alvor i fjor sommer*". Foretaket mente at enhver kunne merke forskjell på støv og muggsopp, og at kjøper uansett burde ha forstått at det var fuktproblemer da det ble mer av flekkene i september. Reklamasjonen som ble sendt i februar 2023 var dermed for sent fremsatt. I alle tilfeller har foretaket anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Det ble særlig vist til forklaringen fra selgers takstmann, og at det ikke var dokumentert feil ved ventilasjonsanlegget, verken nå eller ved takstmannens undersøkelse.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe i september 2022, da det oppsto flere av flekkene, og kjøper i tillegg forsto at flekkene skyldtes fukt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Sekretariatet la til grunn at reklamasjonsfristen startet å løpe i september 2022, da det oppsto flere flekker, og kjøper i tillegg forsto at flekkene skyldtes fukt.

Nemnda finner for sin del det ikke påkrevd å ta stilling til reklamasjonsspørsmålet, all den tid det uansett ikke kan ses å foreligge noen mangel i saken. Noen mangel etter avhl. § 3-9

andre punktum foreligger etter nemndas syn klart nok ikke. Det er tale om et relativt beskjedent krav, og verken boligen eller ventilasjonsanlegget kunne forventes å være nytt. Mangel etter avhl. § 3-7 forutsetter etter nemndspraksis klare bevismessige holdepunkter for at selger har holdt tilbake opplysninger – eller grov uaktsomhet fra takstmannens side. Nemnda oppfatter at kjøper anfører takstansvar. Slik saken er opplyst, kan nemnda dog ikke se at se at takstmannen har opptrådt klanderverdig i sin vurdering av ventilasjonsanlegget/avtrekket i februar 2021. Hans observasjoner var rent visuelle, bortsett fra angivelsen av at viften fungerte "ok". Nemnda er ellers enig i foretakets anførsel om at endret bruk av boligen kan være en mulig forklaring på fuktproblematikken som er avdekket.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).