

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-180

19.2.2025

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

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

Enebolig ombygget fra verksted i 2011 – fuktproblematikk pga. mangelfull ventilasjon – avvik fra TEK 10 – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig på 38 kvm, ombygget fra verksted i 2011, ble solgt for kr 4,25 mill. i august 2022. Ved salget ble det opplyst at boligen holdt normal god standard på innredninger og overflater. Det ble imidlertid gitt flere risikoopplysninger om boligens ventilasjonssystem i tilstandsrapporten. Det ble bl.a. opplyst at badet kun hadde naturlig avtrekk ("lys" TG 2), om kullfilter på kjøkken/avtrekk ("lys" TG 2), samt at boligen ellers hadde naturlig ventilasjon med "tilluft via ventiler i vinduskarm" ("lys" TG 2). På den andre siden ga takstmann uttrykk for at boligens ventilasjonssystem tilsynelatende fungerte, og selger opplyste heller ikke om noe annet i egenerklæringskjemaet. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at boligen hadde et fuktig innklima som en følge av mangelfull ventilering. Kjøper anførte at ventilasjonsproblematikken var upåregnelig, da boligen ikke oppfylte kravene i TEK 10 som dagjeldende forskriftskrav i tråd med ombyggingen i 2011. Kjøper anførte videre at selger måtte ha vært kjent med problemet. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at fuktproblemet kjøper opplevde hadde direkte årsakssammenheng med opplyst risiko. Videre ble det tilbakevist at selger var kjent med det fuktige innklimaet og det ble vist til at bruken av boligen trolig spilte en sentral rolle. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 76 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på 38 kvm oppført i 1993, og ombygget til bolig i 2011.

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

Lekkert og helt unikt Townhouse over to plan. Boligen holder en gjennomgående god standard med blant annet nytt parkettgulv i stue/kjøkkendel samt malt vegger. Montert nytt kjøkken og flyttet døren i entré i 2020. Boligen fremstår som luftig og moderne med stilrene overflater. Opprinnelig var det et verksted som ble ombygget til bolig i 2011.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Byggeår

1993

Standard

Leiligheten inneholder normalt god standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt på innredninger og overflater. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

(...)

INNVENDIG

Overflater TG 1:

Mørke 30x60cm fliser i entré.

Lys en-stavs parkett i 1. etasje.

3-stavs parkett i 2. etasje.

Gulvvarme i 1. etasje.

Noe svikt i parkettgulv samt bom/hulrom under flis i 1. etasje

Overflater - Vegger og tak TG 1:

Malte slette veggflater.

Malte slette takflater. Takhøyden i stuen er målt til ca 2,33 m og 3,16 m på det høyeste i 2. etasje.

(...)

2. ETASJE > BAD

(...)

Ventilasjon "Iys" TG 2:

Badet har naturlig oppdriftsventilasjon via ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

(...)

KJØKKEN

(...)

Avtrekk "Iys" TG 2:

Kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. Kullfilter bør skiftes ved gjevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

(...)

TEKNISKE INSTALLASJONER

(...)

Ventilasjon "lys" TG 2:

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten med tilluft via ventiler i vinduskarmer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsentiler i yttervegg er relativt vanlig i slike bygg/bygårder.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsgrad for naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsentiler i yttervegg genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativ vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i sameiets vedtekter om det lar seg montere.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2020. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom ble det krysset av for "nei". På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader eller skadedyr i boligen var det krysset av for "ja", og opplyst om maur.

Boligen ble solgt for kr 4 250 000 den 26.8.22, og overtatt av kjøper den 9.9.22.

Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper at boligen hadde et fuktig inneklima pga. manglende ventilasjon. Kjøper reklamerte over forholdet i slutten av oktober 2022.

I rapport fra K. Entreprenør ble det estimert samlede kostnader på kr 60 592.

Takstmann J. i kjøpers boligkjøperforsikring oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Skadeomfang:

På befaringen ble det registrert svært mye dugg på vindusruter og synlig vann i vinduskarm. Eier opplyser om muggsopp på vegger og karmer, som eier har vasket bort. Undertegnede observerte muggsopp i tak, i hjørnet mellom vegger på soverom. Det ble registrert fuktskader på vindusforing rundt det ene vinduet på soverom. Klær var fuktige.

Måling av relativ luftfuktighet (RF) i romluft ble målt til ca. 71 % ved ca. 19 °C. Om vinteren er det anbefalt at RF ligger på mellom 20-40 % i oppholdsrom, og opp til 50 prosent i kjølige rom. Målt RF er langt over anbefalinger.

(...)

Skadeårsak:

Hovedårsaken til høy relativ luftfuktighet er høyst sannsynlig svært nedsatt ventilasjon i boligen. Tilluft er særs begrenset med kun 2 stk spalteventiler i vindu og avtrekk på bad var så godt som ikke-fungerende. På kjøkken er det kun kullfilter. Grunnet høy luftfuktighet dannes kondens på de kalde overflatene (fordi RF stiger etter hvert som temperaturen synker).

Det sannsynliggjøres at fuktproblematikken har vært til stede siden ombygging til bolig i 2011.

(...)

Vurdering mot referansenivå:

TEK97 utgave 2007:

(...)

Boligens ventilasjon avviker fra forskriftskrav. Høy relativ luftfuktighet og soppvekst i boligen medfører et uforsvarlig inneklima. Boligens ventilasjon avviker også fra veiledningen ved at de forurensninger som tilføres inneluften ikke trekkes ut av boligen i tilstrekkelig grad. Luftvekslinger pr. time ble ikke målt på befaring, men

forholdene tilsier at både luftutveksling og avtrekksvolum høyst sannsynlig ikke tilfredsstillende veiledning til forskrift.

Vurdering mot opplysninger:

I tilstandsrapport er det gitt tilstandsgrad 2 på ventilasjon generelt, ventilasjon bad og avtrekk kjøkken. (...) Basert på opplysningene må det knyttes en viss forventning til nedsatt ventilasjon i boligen. Som nevnt er dog tilluft svært begrenset med kun 2 stk spalteventiler i vindu og avtrekk på bad var så godt som ikke-fungerende. Undertegnede vurderer inneklimate som svært dårlig.

Utbedringskostnadene ble vurdert av takstmann J. til kr 28 000 for bl.a. innsetting av veggventiler og montering av mekanisk avtrekk på bad.

R. AS oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Resultat av behandling

(...) Inspeksjonen I dag viser at det er mangelfullt ventilasjons løsning i huset. For stue og kjøkken eksisterer det kun en luftespalte i ett av de 2 vinduene. Vindu uten spalte kan ikke åpnes. Kjøkken vifte har kun kullfilter, ingen utkast av luft. Ingen luft luke på vegger. På soverommet er det kun en luftespalte i 1 av 2 vinduer. Vindu uten luftespalte kan ikke åpnes. Ingen luft luke på vegger. Bad er utrustet med en ventil i tak, uten monterte vifte. Disse løsningene vil ikke kunne ta unna fukt som akkumuleres, etter det som i dag betegnes som vanlig bruk av bolig. Luftfuktigheten anbefales å holdes under 50% til all tid i alle rom, for å unngå mugg og soppangrep.

Kommentar til kontroll/ behandling

Forslag til løsninger: På bad er det anbefalt å montere en fuktstyrt vifte som settes på maks 50% luftfuktighet. På soverommet anbefaler vi at det åpnes en ventil på vegg, her kan det også med fordel settes inn et balansert mini-ventilasjon i kanalen. På kjøkken anbefaler vi at det monteres en kjøkken vifte med utkast i vegg. På stue anbefaler vi at det åpnes en ventil, her kan det også med fordel settes inn et balansert mini ventilasjonsanlegg. Disse tiltakene vil hindre at fukt akkumuleres og tilgang på frisk luft sikres.

Mycoteam ga følgende vurdering i sin rapport:

4. Vurdering og eventuelle anbefalinger til videre tiltak

Støvprøvene viser ingen unormale forekomster av muggsopp. Det er innslag av typer muggsopp vi forbinder med fuktskadede bygninger i støvet, men kun i lave konsentrasjoner. Ut fra DNA-analysen ser vi ingen indikasjon på at det forekommer fukt- og soppskader i nærliggende områder til der prøvene er tatt, og det er dermed ingen indikasjon på at muggsopp påvirker inneklimate negativt.

På prøve 1- tatt på betong, ble det ved direktemikroskopering påvist delvis vekst av gjærsopp, hvilket indikerer høy fuktighet i området. Påviste middekskrementer tyder på at gjærsoppen har vært til stede i minimum 3 måneder. Vi er imidlertid ikke videre kjent med boligen og kan derfor ikke gi noen konkrete tiltak utover at gjærsoppen kan vaskes bort, og området må holdes tørt for å hindre ny vekst. Videre vurdering må utføres på stedet både med tanke på årsak, omfang og konsekvenser. Dersom det blir avdekket muggsoppskader i fuktutsatte områder anbefaler vi utbedring i henhold til de generelle tiltakene nedenfor. Vi har på den annen side ikke funnet indikasjoner på at dette skulle forekomme ut fra prøvene.

Takstmann K. i kjøpers boligkjøperforsikring estimerte deretter kostnader på kr 76 000 for å utbedre boligens ventilasjon.

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-7. Når det gjaldt avhl. §§ 3-1 og 3-2 mente kjøper at det foreligger et upåregnelig avvik da boligens ventilasjon ikke var iht. forskriftskravene da bygget ble ombygget eller omgjort til bolig. Når det gjaldt avhl. § 3-7 mente kjøper at selger måtte ha kjent til det dårlige inneklimate og at innvirkningsvilkåret var oppfylt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 76 000.

Forsikringsforetaket har anført det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-1, 3-2 eller 3-7. Når det gjaldt avhl. §§ 3-1 og 3-2 har foretaket vist til at det ble gitt en rekke risikopplysninger om

manglende ventilering hvor relevante bygningsdeler ble gitt TG 2. Foretaket kunne heller ikke se at kjøper kunne forvente at kravene i TEK 10 var oppfylt da boligen kun ble modernisert i 2011 og foretaket anså det som udokumentert at oppgraderingen var søknadspliktig. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har foretaket redegjort for at selger ikke var kjent med problemet og at fuktproblematikken også kunne ha sammenheng med bruken av leiligheten.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. Videre konkluderte sekretariatet med at det ikke forelå et avvik fra avtalen eller det påregnelige, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda skal ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-7 grunnet mangelfull ventilasjon som har medført fuktproblematikk i en enebolig, som i 2011 ble ombygget fra et tidligere verksted.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger et objektivt avvik fra kjøpsavtalen, og det er ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-1. Det er etter nemndas syn heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Foranlediget av nemndsansmodningen, bemerker nemnda at den ut fra sakens dokumenter ikke finner klare holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at innklimaet var dårlig grunnet høy luftfuktighet.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

På den ene siden kan det fremstå som upåregnelig for kjøper at boligens overflater har blitt skadet pga. luftfuktigheten når innvendige overflater ble vurdert til TG 1. Selv om boligens ventilasjonspunkter fikk TG 2 med avvik tilknyttet ventilasjon på bad, avtrekk på kjøkken og ventilering av oppholdsrom, ga takstmann også uttrykk for at det ikke var nødvendig med tiltak. Det er uheldig all den tid vi anser det som dokumentert at boligen ikke er tilstrekkelig ventilert.

Videre bemerker vi at når det ble gitt opplysninger om at bygget ble omgjort til boligformål i 2011 må dagjeldende forskriftskrav i utgangspunktet kunne legges til grunn. Etter vår vurdering kan det ikke være tvilsomt at en ombygging fra verksted til boligformål omfattes av byggesaksbestemmelsene i plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 20-1. Det er ellers slik at iverksetting av tiltak må skje i samsvar med bl.a. gjeldende forskriftskrav, jf. pbl. § 1-6 andre ledd.

På den andre siden ble det i nærværende sak likevel presisert at boligen kun hadde naturlig ventilasjon – hvilket betyr at kjøper for dette tilfelle ikke kunne ha berettigede forventninger om en bedre løsning. Selv om takstmann ga uttrykk for at det ikke var nødvendig med tiltak påpekte han også at ventilasjonen hadde avvik, og når en bygningsdel blir gitt TG 2 må kjøper moderere sine forventninger, jf. forskriften (tryggere bolighandel) § 2-23 tredje ledd.

Videre forstår vi takstmann J. dithen at det er årsakssammenheng mellom opplyst risiko og fuktproblematikken i saken. Ellers kan vi heller ikke se at det har blitt dokumentert noen større og mer alvorlige følgeskader, noe analysen fra Mycoteam synes å underbygge.

Etter en totalvurdering kan vi derfor ikke se at det er upåregnelig for kjøper at boligens ventilasjonsløsning må oppgraderes for et bedre innklima. Dokumenterte følgeskader ligger også innenfor det forventbare.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda vil særlig fremheve at selv om kjøper i utgangspunktet kunne forvente at forskriftskravene som gjaldt i 2011 var fulgt, var det gitt tydelige opplysninger i tilstandsrapporten om at boligen kun hadde naturlig ventilasjon og at denne hadde avvik. Ut fra en samlet vurdering av opplysningene som var gitt ved salget, kan

ikke nemnda se at det var upåregnelig for kjøper at det var nødvendig med utbedring/oppgradering av boligens ventilasjonsløsning.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).