

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2025-259

11.3.2025

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

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

Råteskadet tak – opplyst om "nytt tak" i 2021 – TG 0 og TG 2 – utmåling av prisavslag – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1966 ble solgt for kr 5,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.3.22. Boligen ble markedsført som en "oppgradert enebolig", og det var opplyst at selger hadde gjort "omfattende utvendige og innvendige arbeider". I egenerklæringen fremgikk det at boligen hadde fått nytt tak i 2021 utført av faglærte. Takteking ble vurdert til TG 0, mens takkonstruksjon/loft ble gitt "lys" TG 2 pga. noe høy fuktighet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper at det var fuktig på loftet, og at det hadde dannet seg mugg og råte flere steder. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at takstmann hadde opplyst om forhøyde fuktverdier, samt vurdert loftet til TG 2. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 613 072, samt forsinkelsesrenter.

---

### **Saksfremstilling**

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

Boligen er en enebolig i Akershus oppført i 1966.

I salgsprospektet ble boligen beskrevet som en "oppgradert enebolig". Den ble bl.a. opplyst å ha "Sperretak med kaldt loft, med adkomst via isolert loftsluke med trapp", samt "montert gulv på deler av loftet". Det ble også opplyst om bl.a. følgende:

På denne eiendommen har følgende fått tilstandsgrad 2 - avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Takkonstruksjon/ Loft: Det er påvist andre avvik: Loftet hadde begrenset adkomst på grunn av lagrede gjenstander.

(...)

Moderniseringer og påkostninger

Eier har siden overtakelse i 2011 gjort omfattende utvendige og innvendige arbeider.

- Lagt nytt taktekke.

Videre ble det opplyst at boligen var "betydelig oppgradert og påkostet i regi av nåværende eier og holder derfor gjennomgående god standard, se vedlagt tilstandsrapport for utfyllende informasjon."

I tilstandsrapporten ble takteking gitt TG 0, opplyst å være fra 2021. Takkonstruksjon/loft ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), og det ble opplyst om følgende:

Sperretak med kaldt loft, med adkomst via isolert loftsluke med trapp. Det er montert gulv på deler av loftet.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist andre avvik:

Loftet hadde begrenset adkomst på grunn av lagrede gjenstander.

#### **Tiltak**

- Andre tiltak:

Det ble registrert noe høy fuktighet i undertak, i område ved loftsluke. Lagrede gjenstander kan føre til dårlig luftsirkulasjon. Utett loftsluke kna også føre til lekkasje av oppvarmet fuktig luft opp i konstruksjonen.

Lagrede gjenstander bør plasseres så de ikke hindrer god lufting.

Konstruksjonen bør ettersees.

Overflater vegger og himling på bad i 1. etasje ble gitt "lys" TG 2. Det ble opplyst at flisfuger har riss/sprekker, og at slike riss/sprekker "kan indikere bakenforliggende fuktskader", samt at "konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling".

I egenerklæringen fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2011. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på våtrom, svarte selger "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", med beskrivelsen "Nytt bad i første etasje 2011. Oppført av faglærte som dugnad." Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/skadedyr, og på spørsmål om ufaglært arbeid. På spørsmål om kjennskap til arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade" svarte selger "Ja, kun av faglært", og oppga:

Beskrivelse: "Nytt tak i 2021. Oppgradering/etterisolering av vegger og bytting av vinduer og dører i 2018. store deler av kledning er byttet."

Arbeidet utført av: "Eier har fagbrev i tømmerfaget."

Boligen ble solgt for kr 5,49 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.3.22, og overtatt av kjøper den 23.5.22. I kjøpekontrakten pkt. 12 ("Spesielle forhold") fremgikk: "Taket på badet blir byttet til panel. Seng på soverom demonteres og fjernes før overtakelse".

Kjøper oppdaget den 5.1.23 at det var "meget fuktig" på loftet, og at det hadde dannet seg mugg og råte flere steder. Kjøper hadde også opplevd at ytterdøren var vanskelig å åpne og lukke, og hadde tenkt at dette kunne ha sammenheng med vanninntrengning på loftet. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 2.2.23.

Kjøper kontaktet takstfirma B., som utarbeidet en befæringsrapport datert 8.6.23:

#### **Forløp**

Ytteraket er omlagt sommeren 2021 med nytt undertak som er et diffusjonsåpent, fra Siga Majcoat, sløyfer, lekter og Decra ståltakpanner. Dagens eier har vært på loftet etter salget og ikke sett skader. 4/1-23 begynte å lekke vann fra loftet og ned på området rundt ytterdøren. Den svellet ganske kraftig. Eier oppdaget da at undertaket sett fra loftet hadde mye sort treverk og var soppbefengt og fuktig. Hvilket det også var på min befaring 15/2-23. Det er ikke diffusjonsplast under gammel glassvatt på loftet. På min befaring ble det tatt opp en takpanne for å se under uten at jeg avdekket noe feil med omleggingen. Men jeg ønsket at andre skulle se dette også, og det kom en fra takfirma F. en gang på vårparten for å se på leggingen. Han avdekket ikke feil. Kunden hadde også egen taktekker som så på forholdet uten å avdekke feil på tattekingen. Før overtagelsen opplyser dagens eier at himlingen på badet ble byttet før overlevering på grunn av kosmetiske årsaker.

#### **Årsak**

Årsak: Kondens fra varmluft som kommer opp til loftet og kondenserer mot kalde flater på taket, som så smelter i milværet og lager fuktmerker i tak og vann som kommer ned på bla ytterdør.

Når det rant vann rundt ytterdøren så tenkte jeg at det måtte være en lekkasje på yttertaket, jeg tenkte at vannmengden var for stor for kondens. Men det som pekte mot kondens er manglende plast, dårlig isolering, og det fuktige badet under. Samt at omfanget av fukten i undertaket er så mye mer utbredt enn bare over

ytterdøren. Hele nordenden av bygget har fuktskadet undertak. Lagrede gjenstander kan ha bidratt til at luftsirkulasjonen er dårligere. Ut fra tilstandsrapporten til takstmannen har han målt litt høy fukt i undertaket, men skadene som er der i dag har tydeligvis kommet senere.

i 1966 var det krav om dampsperre og 150mm minerallull isolasjon.

**Konklusjon** Årsak: Kondens som smelter i overgang kaldt vær til mildt vær.

Tiltak. Legge diffusjonsplast på hele loftet, og etterisolere. Omlegge ca 50 % av takarealets undertak. Dvs i nordenden hvor skadene er.

Takstfirma B. beregnet kostnadene til totalt kr 282 632,50, for utbedring av årsak, herunder ved diffusjonsplast og etterisolering av loft (kr 57 587,50 inkl. mva.), og for utbedring av skade, herunder tømmerarbeid i forbindelse med utskiftning undertak, taktekking og malerarbeid (kr 225 045).

Foretaket innhentet en reklamasjonstakst fra takstfirma C. datert 30.9.23:

Loftskonstruksjonen i denne boligen er en typisk konstruksjon fra byggeåret. Det er oppført på en slik måte at det isolerende sjiktet ligger mot boligen på det som er gulvet i loftet. (...)

Siden varm luft stiger vil en slik loftskonstruksjon bli stadig oppvarmet gjennom varmetap fra boligrom under. For å hindre at luftlekkasjer mot kaldt loft inneholder for mye fuktighet er det normalt med et sjikt av plast (dampsperre) på den varme siden av isolasjonen. Plasten vil ikke hindre varm luft i å stige opp på loftet, kun dempe vanninnholdet i luften.

Prinsippet ellers er at det kalde loftet skal ha luftgjennomstrømning som sirkulerer kontinuerlig slik at fuktighet blir sirkulert bort. (...)

Adkomsten til loftet i denne er ved en nedfellbar loftsstige plassert utenfor badet i boligens hovedetasje. Stigen har pakninger som klemmer mot karmen når stigen står i lukket stilling. Det må anses å være små luftlekkasjer knyttet til selve loftstigen.

(...)

Det er i praksis ikke mulig å avdekke om det er dampsperre på den varme siden av isolasjonen, da det ligger flere lag med ulike kledninger i etasjeskillet mot loftet. Ut fra bildet selger har sendt i forbindelse med denne saken (tatt i stuen) er plasten lagt direkte over platekledningen i boligrommet. Dagens praksis er et lag lekter mellom platekledning og plast for å unngå at innfestingen av platene perforerer plasten.

(...)

Loftet er lite isolert med ca 150 mm glassull. Det er en blanding av glassull fra 1060-tallet og nyere isolasjon, sannsynligvis fra 1980-tallet (usikkert estimat). Dette kan indikere at loftet har blitt tilleggsisolert i en viss grad etter byggeåret.

(...)

Loftet brukes til lagring, noe som også var tilfellet under takstmann H. befaring i 2022. (bilde av loft)

Bruken av et kaldt loft som lagringsplass for innbo og løsøre vil hindre den luftgjennomstrømningen som er nødvendig for at en slik konstruksjon skal fungere.

Luftingen av loftet er som beskrevet innledningsvis spalter langs takfoten på bygningens langsider og ventiler i gavler. I denne boligen er det bare ventiler på en side noe som hindrer gjennomlufting. (bilder loft)

Takstmann H. har ikke påpekt dette i tilstandsrapporten, dette kan komme av at han ikke kunne se forholdet på grunn av det som var lagret på loftet.

(...)

Videre registrerer jeg at luftspalten ved takfoten er helt eller delvis stengt i området over baderommet i etasjen under; (bilder loft)

Ved en fagmessig utført luftespalte i takfoten skal man se dagslys i enden av åpningen mellom takbjelkene, noe man stort sett gjør på den delen av loftet som er tilgjengelig for visuell kontroll. I de tre, fire spaltene over baderommet er det derimot svært begrenset eller ingen luftespalte.

(...)

Haugen var i boligen vinteren 2022, men det er ikke angitt noen befaringsdato i tilstandsrapporten hans. Siden problemet er størst vinterstid og siden takstmann H. måler noe fuktutslag uten særlig grad av ytterligere påpekninger er det naturlig å tenke seg at skaden først har oppstått for alvor vinteren 2022/23. (bilde 7)

Bilde 7 er tatt fra området der loftsluken er, og således i det samme området som var tilgjengelig for takstmann H. under hans befaring. Situasjonen i 2023 er annerledes enn i 2022 siden forholdet av i dag ville vært påpekt av takstmann H. Også kjøper, som var på loftet under visning, bekrefter at utviklingen har vært sterkt negativ etter overtakelsen.

Skadeomfanget indikerer, uten særlig tvil, at årsaken er at det gjennom vinteren 2022/23 har vært svært høyt varmetap fra boligen opp til loftet som, i møtet med den kalde luften på loftet, har omdannet seg til fuktighet på de kalde flatene. Dette kan skyldes at innvendig romtemperatur er hevet som følge av ny bruk gjennom eierskifte og/eller at isolasjonslaget er endret noe (det skal lite til) før vinteren 2022/23.

Skadene har i hovedsak oppstått i området over baderommet, det samme området uten funksjonelle luftespalter i takfoten. Luften har derfor blitt svært stillestående i dette området, noe som har ført til at skaden er større enn den ellers ville vært. (...)

Resterende deler av loftet har indikasjoner på fuktpåkjenninger, men i langt mindre grad enn over baderommet og loftstigen. Samlet sett er det for resten av arealet et skadebilde som underordner seg det påregnelige i et loftsrom fra 1966.

I det konkrete arealet med skade er det fuktmerker av betydning og det er utslag av muggvekst lokalt direkte på treverk, jmf bilde 7. Det ble ikke påvist råteskade i de delene som var tilgjengelige for kontroll, noe som er naturlig i og med at skaden er såpass ny. Det ble ikke påvist fuktighet i trevirket under min befaring, men dette er naturlig siden skaden oppstår gjennom vinteren og tørker ut gjennom vår, sommer og høst.

Skaden har ikke sammenheng med manglende, eventuelt delvis manglende, dampsperre i boligrommet under. Det er ikke fuktigheten i luften som går til varmetap som er problemet, men varmetapet alene i kombinasjon med tette luftespalter og manglende luftgjennomstrømning i loftsrommet.

Kvaliteten på den monterte isolasjonen er stedvis lav og det mangler kontinuitet og overlappende lag i området ved loftstigen. Dette kan skyldes at det mest aktivitet i dette området og at isolasjonen har blitt endret som følge av slik aktivitet i form av lagring av innbo og løsøre.

(...)

### **Konsekvenser**

Ved fremtidige påkjenninger av sammenlignbar styrke kommende vintre vil skaden bli betydelig i form av råteskader. Min vurdering av skadebildet pr september 2023 er at skaden ikke behøver å utbedres, men soppvekst på trevirke bør saneres for å hindre spredning, fremvekst og forurensing til inneluften i boligen. Svertesoppskadet trevirke bør behandles av samme årsak.

### **Konklusjon**

Skaden skyldes manglende luftespalter langs takfot over baderommet og manglende gjennomluftning på loftet som følge av at det bare er ventiler i en ende. Dette forholdet burde vært påpekt i tilstandsrapporten i forbindelse med salget av boligen i 2022. Forskriften Tryggere bolighandel angir i § 2-1: (...)

I dette tilfellet var det neppe lagret "særlig tunge møbler og inventar" i og med at loftstigen og -luken ikke tillater å lagre store, tunge ting på loftet. Gjennomlufting på loftet er kritisk for at det kalde loftet skal opprettholde sin funksjon.

I tillegg ble det under utførelsen av tilstandsrapporten avdekket indikasjoner på fuktighet, som ble beskrevet, noe som burde vekket mistanke om at funksjonen ikke var ivaretatt fullt ut. Loftet kunne med stor fordel vært isolert med mer isolasjon, fagmessig montert.

### **Utbedring**

Min vurdering er at skaden utbedres ved at sopp- og muggvekst saneres og at skadet trevirke behandles fagmessig mot spredning av sporer gjennom forsegling. Luftespalten ved takfoten må tilordnes og sikres på bygningens langsider og det må anordnes ventiler i gavlvegg syd. Dimensjonen kan med fordel økes betydelig

også i gavlveggen mot nord.

Takstfirma C. estimerte utbedringskostnadene til kr 31 875.

Takstfirma B. svarte følgende på kjøpers spørsmål i e-post av 4.10.23, om de mente det ville være tilstrekkelig å sanere sopp- og muggveksten, samt etablere luftespalte/ventilasjon:

Hei, her mangler for så vidt taksten, men slik jeg forstår brevet fra Claims link så er det ikke gjort noe med hovedårsaken til at forholdet utvikler seg, nemlig å legge dampspærre. Det må være med hvis ikke vil problemet og årsaken være løst. Vi er tydeligvis enig om at loftet må ventileres bedre, selv om det er lagt en pustende undertaksduk. Å sanere sopp kan en gjøre, men ikke råte. Den må skiftes. Og da må en gjøre dette utvendig. Innenfra vil lage hull i undertaksduken som er en del av vanntettingen til boligen. Jeg har valgt 50% av taket for det er i dette området det er skader, det er ikke dermed sagt at hele undertaket skal skiftes, men kun det som er råtebefengt. Tilbudet/løsningen fra CL fjerner ikke årsaken og problemet vil vedvare.

Bilder. Sort treverk har begynnende råte.

Kjøper innhentet også rapport/tilbud fra byggefirma A. datert 12.10.23:

**Pkt 1:**

**Himling i baderom – 3,7M2**

Det er montert panel i himling som ikke er behandlet i hht våtromsnormen. Vi kan heller ikke se at det er montert diffusjonssperre / fuktsperre over himling. Denne må derfor rives og det må etableres fuktsperre og monteres ny himling som behandles i hht våtromsnormen.

Estimert kostnad inkl mva pkt 1: kr 16 270

**Pkt 2:**

**Loft**

Lufting av loft er delvis lukket / sperret etter etterisolering av loft. Det er ikke etablert lufting i møne eller gavler. Her må det etableres lufting fra gesims i hvert felt mellom takstoler. Det må også settes inn lufteventiler i gavler og etableres utlufting i møne.

**Pkt 3:**

**Undertak og takstoler**

Det er konstatert store angrep av sopp og mugg i undertak og på en del takstoler. Taket må fjernes ned til takstoler. Takstoler må renses og rengjøres for sopp og muggdannelser. Isolasjon i tak-konstruksjon må også fjernes da denne også er angrepet av sopp og mugg.

(...)

Estimert kostnad pkt 2 og 3 inkl mva Kr 570 177

**Konklusjon:**

Her må det i første omgang etableres tilfredstillende lufting på loft og i himling på bad må utbedres. Dette må gjøres for å hindre at sopp og mugg ikke sprer seg ytterligere og skaper større skader. Deretter må tak rives og bygges opp på nytt for å fjerne fukt, sopp og muggskader.

De totale kostnadene ble av byggefirma A. følgelig estimert til kr 586 447.

Kjøper har fremlagt bilder tatt i forbindelse med utbedring av himling på badet, som kjøper mente viste at det ikke var dampspærre. Kjøper viste til at forskriftskrav ikke var overholdt ved bytte av tak til panel før overtakelsen.

Ifølge foretaket har selger bestridt at det ikke var lagt dampspærre mot kaldtloft, og har vist til et bilde selger hadde sendt, som skal ha blitt tatt under arbeidene. Selger hadde ifølge foretaket også opplyst at det ble lagt ny plast på badet da det ble pusset opp for ca. 10 år siden.

Foretaket forklarte at de hadde mottatt bilder tatt på befaringen til takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget, som viste at det var mye som var lagret på loftet.

## Foretaket innhentet også en rapport fra byggefirma B. datert 9.4.24:

Etter overtagelse har ny eier oppdaget kondensering på kaldt loft. Ny eier opplyser at på kaldt loft over badet ble det registrert fritt vann. Årsaken til dette er kondensering på kaldt loft. Årsaken til kondensering er en kombinasjon av luftlekkasje gjennom himling over badet, luftlekkasje gjennom utett loftsluke, oppbevaring av gjenstander på loftet som fører til redusert luftgjennomstrømning, skadet dampbrems i takkonstruksjonen, etterisolering av loftet og forliten lufting av det kalde loftet.

Kondenseringsproblematikken kan utbedres ved å stoppe luftlekkasje fra badet (dette er allerede utført), stoppe luftlekkasje ved loftsluke, omplassering av lagrede gjenstander på loftet og forbedring av luftsirkulasjonen på loftet.

Kondenseringen har ført til at det har oppstått forekomst av svertesopp i undertaket. Å bli eksponert for større mengder sopp sporer over lengre tid kan medføre helseskade. (...) Den kalde luften på loftet vil ikke blandes med luften inne i boligen hvor beboere oppholder seg. Forekomst av sopp sporer som fortløpende transporteres bort fra det kalde loftet ansees derfor ikke som en risiko for brukere av boligen.

(...)

Dagens eier oppbevarer også gjenstander på loftet som hindrer god luftsirkulasjon.

Loftet er etterisolert med 100mm mineralull. (bilde)

Det er etablert lufteventiler i begge ender av loftet. (bilde)

Det er etablert luftespalte via gesimsen. (bilde)

På befaring ble fuktinnholdet i undertaket målt til noe over 17%. Svertesopp i undertaket tyder på at det har vært utsatt for fukt i form av kondens. (bilde)

Bildet viser svertasopp i undertaket over badet og ved loftsluken. Forekomst av svertesopp er mest fremtredende i dette området. (bilde)

I området ved loftsluken er det oppbevart gjenstander som hindrer effektiv luftsirkulering. (bilde)

Papp med dampbremsende egenskap som er montert på varm side i takkonstruksjonen er original fra 1966. I noen tilfeller er den fjernet eller perforert. (bilde)

## Byggefirma B. gjorde følgende vurdering:

I hovedsak er det utviklet seg svertesopp i undertaket i området over bad og loftsluke. Årsaken til dette er luftlekkasje fra badet og loftsluken. I tillegg er det oppbevart gjenstander i dette området som hindrer effektiv luftsirkulasjon. I tilstandsrapporten er det opplyst om at det ble registrert noe høy fuktighet i undertaket i dette området.

Luftlekkasjen fra baderommet er utbedret av huseier etter innflytting.

Målinger av fuktinnholdet i undertaket i resten av loftet viser også noe forhøyede fuktverdier. Boligen er satt opp i 1966. På denne tiden ble det benyttet en form for papp/papir som fuktsperre/fuktbrems mot det kalde loftet. I en eldre kaldt loft konstruksjon vil det være påregnelig med en viss grad av luftlekkasje fra varm til kald sone. I dette tilfellet forverres situasjonen noe ved at dampbremsen er stedvis skadet.

I senere tid (før overtagelse) er loftet etter isolert med 100mm isolasjon. Dette reduserer varmegjennomgangen gjennom etasjeskillet. Dette medfører at temperaturen på overflaten i undertaket senkes. Lav temperatur i undertaket har ført til kondensering. Kondenseringen har ført til at det har oppstått forekomst av svertesopp i undertaket. (...) I dette tilfellet befinner svertesoppen seg på det kalde loftet. Luften på det kalde loftet ventileres og sirkulerer via luftespalter i takfoten og i endeveggene. (...)

(...)

Problemet med kondensering på det kalde loftet kan utbedres ved å forbedre luftutskiftingen på loftet. I tillegg må utettheter i loftsluken tettes, og lagrede gjenstander på loftet må plasseres slik at de ikke forhindrer sirkulering av luften. Forbedring av luftingen av loftet utføres ved å montere flere ventiler i endeveggene på loftet og etablering av lufting i møne ved hjelp av luftelyre.

Byggefirma B. estimerte kostnader på kr 72 500 inkl. mva. for forbedring av luftsirkulasjon på kaldt loft, ved montering av 4 stk. ventiler og luftelyre, taksikring i forbindelse med arbeid på tak og rigg

og drift. Utbedring av luftlekkasje i himling over bad og loftsluke ble estimert til kr 22 500 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en tilleggsrapport fra byggefirma A. av 7.11.24:

- 1- Det var ikke etablert luftespalte i møne noe som har gitt dårlig lufting av loft. Dette forårsaket kondens som igjen medførte sopp og råteskader. Det er nå etablert en 50mm åpning i undertaket for tilfredsstillende lufting av loft. Det er benyttet Siga Majcote 250 som er en diffusjonsåpen takduk
- 2- Flere sperrer var angrepet av til dels store råteskader ved takfot. Dette måtte utbedres så det ikke utviklet seg ytterligere. Dersom dette hadde fått fortsette å utvikles seg ville sperrer ha brukket av ved tung snølast Disse er nå utbedret og forsterket. (...)
3. Flere steder på innv himling var det ikke montert diffusjonssperre og isolasjonen over denne var mange steder mangelfull med til dels store hull helt ned til innv himling uten isolasjon. Dette har medført store kondens problemer. Det har som følge av kondens oppstått til dels store sopp og muggdannelser på undertak, sperrer og i isolasjon. Vi har fjernet alt angrepet materiale da dette var helseskadelig. Det ville ikke blitt borte av seg selv. (...)
4. Det er nå etablert diffusjons sperre mellom hvert fakk som er limt til undergurt på sperrene. Dette er gjort på denne måten for å slippe å rive innv himlinger da det hadde blir vesentlig dyrere. Det er også etablert ny isolasjon over hele taket med 150+100mm glava da den som var der var angrepet av helseskadelig mugg og sopp.
5. Eksisterende lufting i raft var tettet med isolasjon, noe som medførte at loftet ikke ble luftet ut på forsvarlig måte. Dette medførte at sopp, mugg og råte hadde fått utvikle seg. Luftespalte i raft ved takfoten er kontrollert og utbedret slik at det nå er 50mm åpning for og få en godkjent utlufting av kaldt loft. (...)
6. Tetting av tak duk rundt gjennomføringer av rør for klosettlufting etc var ikke utført forskriftsmessig som førte til vanninntrengning rundt disse. Dette er nå utbedret slik at fuktighet ikke slipper gjennom. Takrenner over inng parti har 4-5cm motfall så her må det monteres nytt nedløp slik at vann ikke renner over takrenne.

Kjøper har vist til merkostnader på kr 26 625, slik at det samlede prisavslaget utgjorde kr 613 072.

**Kjøper** har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at det samlede informasjonsbildet ikke ga en forventning om omfattende fuktskader som følge av konstruksjonsfeil og manglende lufting på loft. Kjøper har også vist til at himling på badet som var ny før overtakelse ikke var utført i tråd med forskrift. Kjøper har videre anført at selger og selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger om manglende dampsperre i himling på bad. Det ble bl.a. vist til at selger var faglært tømrer.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 613 072, og forsinkelsesrente.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at kjøper var kjent med dårlig lufting på salgstidspunktet, og at det dermed ikke var upåregnelig med kostnader til reparasjoner og oppgraderinger tilknyttet skader på takkonstruksjon og kondensering. Foretaket har også vist til at takstmannen har opplyst om forhøyede fuktverdier, samt vurdert loftet til TG 2, og hadde dermed opptrådt forsvarlig. Selger hadde heller ikke tilbakeholdt opplysninger.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2, og la vekt på at skadens omfang fremsto som upåregnelig. Sekretariatet tok utgangspunkt i rapporten fra byggefirma B. ved utmålingen av prisavslaget, jf. avhl. § 4-12.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken under noe tvil til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet kondensering på kaldt loft. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering

kommet til samme konklusjon og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets grundige begrunnelse. I begrunnelsen heter det bl.a.:

Sekretariatet har som nevnt funnet vurderingen krevende, men har på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget, under tvil, kommet til at de avdekkede fuktskadene avviker fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Vi har lagt særlig vekt på at kjøper, i mangel av opplysninger om noe annet, ikke hadde grunn til å forvente konstruksjonsfeil i form av manglende dampsperre i himling over bad, eller at loftet manglet tilstrekkelig ventilasjon grunnet manglende lufting i møne og gavler. Vi har også sett hen til at ventilasjon på bad ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og at taktekingen ble gitt TG 0. Til dette kommer at kjøper etter det opplyste dessuten hadde vært på loftet etter overtakelsen uten å se skader utover det opplyste.

Foretaket har for øvrig ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Kjøper har krevd prisavslag på kr 586 447, i samsvar med estimatet i rapport fra byggefirma A. Beløpet inkluderer utbedring av panel i himling på bad – som ikke var behandlet iht. våtromsnormen, og montering av diffusjonssperre/fuktsperre i himling på bad (kr 16 270 til), samt etablering av lufting fra gesims i hvert felt mellom takstoler på loft, innsetting av lufteventiler i gavler, etablering av utlufting i møne, fjerning av undertak ned til takstoler grunnet store angrep av sopp og mugg, rensing og rengjøring av takstoler for sopp og muggdannelser, samt fjerning av isolasjon i tak-konstruksjon, da denne også er angrepet av sopp og mugg (kr 570 177).

Spørsmålet er om kjøper har bevist at dette er den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden.

Takstfirma B. har estimert utbedringskostnadene til totalt kr 282 633, for utbedring av årsak – herunder montering av diffusjonsplast og etterisolering på loft (kr 57 587,50 inkl. mva.), og utbedring av skade – herunder ved utskiftning av undertak, som inkluderer dør, takteking og membraner, samt malerarbeid (kr 225 045 inkl. mva.). Takstfirma C. har kun kalkulert kostnadene til sanering av sopp- og muggvekst, tilordning av luftespalte og ventiler i møne syd (kr 31 875).

På kjøpers spørsmål om det var tilstrekkelig å sanere sopp- og muggveksten, samt etablere luftespalte/ventilasjon, som foreslått av takstfirma C., svarte takstfirma B. sin takstmann i e-post av 12.10.23 at sopp kan saneres, men at råte må skiftes, og at dette da må gjøres utvendig, da det innenfra vil lage hull i undertaksduken, som er en del av vanntettingen til boligen. Han opplyste videre at han hadde valgt 50 % av taket, ettersom det var i dette området det var skader, men at det ikke var gitt at hele undertaket skulle skiftes, kun det som var råtebefengt. Han opplyste også at sort treverk har begynnende råte. Sekretariatet vil bemerke at det i rapport fra Byggefirma B. datert 9.4.24, et halvt år etter e-posten fra takstfirma B., fremgår at det ikke er registrert råteskader i undertaket. Videre fremgår det i rapport fra takstfirma C. at det ved fremtidige påkjenninger av sammenlignbar styrke kommende vintre, vil skaden bli betydelig i form av råteskader. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det er sannsynliggjort at det er råteskader i undertaket. Vi har dermed ikke funnet det tilstrekkelig bevist at det er nødvendig å skifte undertaket eller deler av det.

Kostnadsestimatet fra byggefirma B. på totalt kr 95 000 inkl. mva., inkluderer forbedring av luftsirkulasjon på kaldt loft ved montering av fire ventiler og luftelyre, samt utbedring av luftlekkasje i himling over bad og loftsluke, ved montering av dampsperre. Slik vi oppfatter saken, synes dette som en forsvarlig utbedring av de avvik som er avdekket.

Dersom utbedring vil medføre standardheving eller forlenget levetid, skal dette komme til fradrag ved utmålingen, jf. eksempelvis FinKN 2014-421 og HR-2017-1073-A.

Ettersom det var opplyst om utett loftsluke ved salget, vil en utbedring utgjøre en standardheving som det må gjøres fradrag for. I henhold til rapporten fra byggefirma B. var dampsperre på badet ettermontert før deres befarig, og deres prisestimat var derfor basert på egne beregninger. Vi kan ikke se at kjøper har dokumentert de faktiske kostnadene til montering av dampsperre. Det er dermed uklart for oss om arbeidet ble utført til en rimeligere kostnad enn byggefirma B. sitt estimat. Kostnad til montering av dampsperre må dermed fastsettes skjønnsmessig. Til tross for at det ble opplyst at lagrede gjenstander på loftet kunne føre til dårlig luftsirkulasjon og derfor burde plasseres så de ikke hindret god lufting, benyttet likevel kjøper loftet til lagring etter overtakelsen, som iht. det dokumenterte stengte for utluftningen. Det må gjøres et

skjønnsmessig fradrag for kjøpers kjennskap til at slik lagring kunne føre til dårlig lufting.

Etter en konkret skjønnsmessig vurdering har sekretariatet kommet til at prisavslaget, etter fradrag for kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd, passende kan settes til kr 50 000, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Nemnda har funnet utmålingen av prisavslaget krevende, og er etter en konkret vurdering i hovedtrekk enig med sekretariatet i drøftelsen over. Nemnda er imidlertid av den oppfatning at prisavslaget bør økes noe, da nemnda finner at det på bakgrunn av byggefirma A.s rapport av 7.11.24 er sannsynliggjort at flere "sperrer var angrepet av til dels store råteskader ved takfot". Det er noe usikkert hvor mye utbedringskostnadene på dette punktet totalt vil utgjøre, herunder hvilket ekstraarbeid/ekstrakostnader som vil påløpe ut over angivelsen i nevnte rapport side 7. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering er nemnda kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 100 000 etter av det er gjort fradrag for kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen med bilder, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen konklusjon.

Kjøper tilkjennes prisavslag med kr 100 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Fredrik Skogvold (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).*