

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-525

26.5.2025

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

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

Flere forhold – fukt/kondens som følge av feil ved ventilasjonsrør – vann- og avløpsrør – el-anlegg – dødsbo – risikoopplysninger – takstansvar? – (tidl.) avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1988 ble solgt «som den er» for kr 4 080 000 ved kjøpekontrakt datert 22.7.20. Boligen ble solgt som et dødsbo, men det var opplyst at boligen var modernisert i nyere tid. Samtidig fremgikk det av egenerklæringen at selger i all hovedsak hadde oppgradert boligen ved ufaglært egeninnsats. I tilstandsrapporten ble bl.a. takkonstruksjonen, taktekkingen og utvendig beslag vurdert til TG 2, og det ble opplyst om fuktmerker i undertak og sperrer. Videre ble ventilasjon gitt TG 2, og takstmannen kommenterte at «kanaler på loft må sjekkes da de ikke er isolert. Kanal fra bad 1. Etg er avsluttet på loft, denne må føres over tak». Omtrent 3 år etter overtakelsen oppdaget kjøper sig i kjøkkentakets som en følge av fukt fra takkonstruksjonen. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Kjøper viste bl.a. til at selger hadde plassert plastbøtter på loftet, og at takstmannen underkommuniserte skadeomfanget. Foretaket har bestridt ansvar, og bl.a. vist til at kjøper ble opplyst om forholdet ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 344 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt/kondens i takkonstruksjon, avvik ved ventilasjonsrør, vann- og avløpsrør, og el-anlegg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Buskerud oppført i 1988.

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

Moderniseringer og påkostninger:

Varmtvannsbereder fra 2019.

Nytt drenerør bak garasje, ny utvendig steintrapp, ny terrasse over garasje og 3 nye uteboder i 2018.

Oppgradert kjøkken med delvis ny kjøkkeninnredning og nytt avtrekk i 2015.

Bygd ut terrasser, nye downlights i tak på stue i 1. etasje, soverom i 1. etasje og gang/hall i 2015.

Baderom i 1. etasje fra 2001/02.

Baderom i u. etasje fra 1998/99.

Kjellerstue innredet og isolert yttervegger i 1996.

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Konklusjon tilstand

Normalt godt vedlikeholdt bolig med fin beliggenhet. Tilstanden anses som normalt god, men det må påregnes noe kostnader til oppgradering og vedlikehold. Dette anses som normalt på eldre boliger. Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering etc. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen har derfor nådd sin levetid. Dette gjelder f. eks. taktekke, våtrom, vinduer og carport. Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var dels møblert og bebodd. Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen. Tilstanden på tekniske anlegg: Pipe-/ildsteder, røranlegg for vann- og avløp-/sanitærutstyr, samt elektriske anlegg er ikke vurdert

Takkonstruksjon, taktekking, samt renner, nedløp og beslag, ble gitt TG 2, og det ble opplyst om noe fuktmerker i undertak og sperrer, spesielt ved kilrenner, og at beslag burde sjekkes. Tidligere lekkasje ved pipe ble utbedret i 2012. På grunn av alder måtte omlegging av taktekking påregnes innen rimelig tid. Punktet VVS/Luftbehandling ble gitt TG 2, med følgende beskrivelse:

Beskrivelse: Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Mangelfull ventilering i forhold til dagens krav. Kanaler på loft må sjekkes da de ikke er isolert. Kanal fra bad 1. etg er avsluttet på loft, denne må øres over tak.

I egenerklæringen fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1988 og at boligen ble solgt som et dødsbo ved fullmakt. Det ble likevel krysset av for "ja" på spørsmålet om kjennskap til boligen. På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på bad/våtrom ble det krysset av for "ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Rehabilitering bad 2. etg. 01/02. Nytt bad 1. etg. 98/99. Ny varmtvannsbereder 2019.

På spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak eller fasade ble det krysset av "ja":

Vannlekkasje i tak ved pipen i 2012. Forholdet ble utbedret. Fuktskjolder i vegg på garasjen.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak eller fasade ble det krysset av for "ja, kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Garasje bygd 1990. Lagt nye drenerør bak garasjen 2018.

På spørsmål om kjennskap til om det var utført arbeid på el-anlegget ble det krysset av for "ja, kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad" med følgende kommentar:

Nye downlights i stuen, kjøkken og hall 2015. Det er ikke strøm i garasjen i dag, men er lagt opp rør fra sikringsskapet.

På spørsmål om samsvarserklæring ble det krysset av for "nei", og det ble krysset av for "ja" på spørsmål om kontroll av el-anlegget i 2016. På spørsmål om ufaglærte ellers hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Lagt nye fliser på utvendig trapp 2018. Utvendig terrasser rundt huset 2018. Tre nye uteboder 2018. Ny fornying av kjøkken 2015.

Boligen ble solgt «som den er» for kr 4 080 000 ved kjøpekontrakt signert den 22.7.20, og overtatt av kjøper den 15.9.20.

I desember 2023 oppdaget kjøper svikt i taket på kjøkkenet. Kjøper tok først kontakt med bygningsforsikringen i Storebrand som rekvirerte F Bygg. Da kjøper ikke fikk dekning under sin bygningsforsikring, ble det reklamert til selger den 14.2.24 og 22.2.24. Etter dette har kjøper innhentet en befæringsrapport fra takstmann O, samt et pristilbud på utbedring fra A Entreprenør.

F Bygg oppga bl.a. følgende i sin rapport med skadedato av 9.12.23:

Her er 2 mulig årsak til skade

Årsak 1 utett yttertak, se bilder av fukt merker på sutak plater. Årsak 2 kondens fra ventilasjons rør til kjøkken ventilator, dette er uisolert og deler av rør er fylt med kondens vann under besiktigelse. Det er også langt fra kjøkken ventilator og bort til lufthatt på loft, røret kunne med fordel også vært dratt lenger opp i luftehatt.

Mest sannsynlig årsak her er kondens fra uisolert ventilasjons rør som ligger på loft over kjøkken, dette kommer fra kjøkken ventilator og går bort til luftehatt som ligger plassert over gang. Røret er fylt med kondens vann under besiktigelse og det er stedsvis vått i isolasjonene under rør.

Kunde opplyser å ha bodd der i overkant av 3 år og skaden var ikke synlig ved innflytting. Kunde merket først det var noe gang når dør til overskap suppet i himling. Dette skal ha på godt over lenger tid. Trolig flere år

I rapport fra takstmann O av 15.3.24 fremgikk:

Kondens og lekkasjer fra ventilasjonsrør fra kjøkken ventilator:

Ventilasjonsrør fra ventilator går direkte opp i himling til kaldt loft. Ventilasjonsrør ligger uisolert fritt og ujevnt oppå isolasjonen og over kryssavstivning takstoler. Ventilasjonsrør krysser hele kjøkken, litt av hjørne i bod, stuen og hjørne på bad. Fører frem til luftesjakt men er ikke trukket helt opp men festet helt i bunnen. Noe luft fra rør fører opp av sjakt men også mye opp i sutak undertak.

Skadeomfang:

Isolasjon og himlingsplater fukt og vannskadet på kjøkken, vaskerom og stue. Sutak undertak med omfattende mugg og soppskader i store områder ut ifra kondensert ventilasjonsrør. Fuktig og rått klima skader valmtak hele bredde t.o.m vaskerom. Luftelyre og undertak rundt denne er sterkt mugg og soppskadet. Ventilasjonsrør kondenserer og er fulle av vann og lekker hvor de ligger lavest.

Skadeårsak:

Ventilasjonsrør ligger uisolert fritt og ujevnt oppå isolasjonen og over kryssavstivning takstoler. Fører frem til luftesjakt men er ikke trukket helt opp men festet helt i bunnen. Noe luft fra rør fører opp av sjakt men også mye opp i sutak undertak. Varm luft fra ventilator på kjøkken stiger opp til kaldt loft. Ventilasjonsrør som ikke er isolerte kondenserer når den møter kald luft fra uisolert loft.

(...)

Ventilasjon fra bad:

Elektrisk avtrekksvifte i himling, uisolert rør fører opp 80 cm over gulv på kaldtloft. Røret stopper her og fører ikke til luftelyre, fuktig luft fører til undertak.

Skadeomfang:

Sutak undertak med omfattende mugg og soppskader i store områder over i sutak og rundt luftelyre og nedover mot raft. Luftelyre påført fuktig luft fra kjøkken og bad.

Skadeårsak:

Røret fører ikke inn i luftelyre og ut over tak. Varm fuktig luft fyller sutak og treverk. Ventilasjonsrør fra kjøkken fører frem til luftesjakt men er ikke trukket helt opp.

(...)

Kloakk lufterør:

Føres helt opp i luftelyre men er ikke isolert. Må isoleres med matter som surres rundt rør og isoleres, alt over gulv på loft til toppen av lyre.

Spotter i himlinger kjøkken/stue og bad:

Skadeforløp: Her er kuttet ut i isolasjonen og plastfolie er punktert. Det er plassert små plastbokser over spotter og det er løse ledninger rundt disse. Små plastbokser rundt hver enkelt spott virker ikke å være standard eller utført av elektrofirma. Kapp av elektrokabler.

Skadeomfang: Kondens med fukt rundt spotter på plater.

Skadeårsak: Plastfolie dampsperre er kuttet og punktert mellom varm og kald sone.

(...)

Vannrør fryser i yttervegg til kjøkken:

Skadeforløp: Vannrør under kjøkkenvask fører ned i gulv og ned til kjellerstuen. Yttervegg bak vask er isolert 15 cm med antatt vindduk utvendig. Kjellermurer av 25 cm leca blokker. Isolert 15 cm innervegg kledd med panel. Papp inntil murvegg og en åpning på 8 cm mellom mur og trevegg. Vannrør ligger helt inntil papp til murvegg, med ingen isolering rundt rør.

Skadeomfang: Vannrør fryser i yttervegg til kjøkken. Vannrør fryser for utevann.

Skadeårsak: Vannrør ligger helt inntil papp til murvegg i kjellerstuen, med ingen isolering rundt rør eller utenfor rør mot murvegg. Det er ikke fylt inntil utvendig men åpen murvegg og kulde trekker igjennom ved utsatte vind og kulde på samme tid.

Utbedringskostnadene ble totalt vurdert til kr 157 000 for nevnte forhold, inkludert rigg og drift.

A Entreprenør ga et pristilbud av 14.4.24 på totalt kr 344 000.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Når det gjaldt avhl. § 3-7 har kjøper anført at selgers takstmann skulle ha redegjort nærmere for konsekvensen av uisolerte ventilasjonsrør mv. Kjøper mente også at selger hadde satt en bøtte på loftet for å samle opp kondens/fukt. Når det gjaldt avhl. § 3-9 andre punktum mente kjøper at hele boligen var i vesentlig dårligere stand, da mugg/sopp utgjorde en "sikkerhetsrisiko" som tilsa at boligen ikke kunne brukes som normalt, og viste til at boligen ble markedsført spesielt mot barnefamilier.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 344 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble gitt en rekke risikoopplysninger og at skadene derfor var påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-9 andre punktum og for øvrig avhl. § 3-7. Foretaket mente videre at skadeomfanget åpenbart hadde utviklet seg i kjøpers eiertid, og i etterkant av at selgers takstmann befarte boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. Sekretariatet viste til at det i all hovedsak var opplyst om forholdene ved salget, jf. også avhl. § 3-10.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum grunnet fukt-/kondensskader som følge av uisolert ventilasjonsrør, feil ved vann- og avløpsrør, samt feil ved det elektriske anlegget. Boligen er solgt fra et dødsbo.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 og fremholdt bl.a. følgende:

Når det gjelder kjøpers anførsel om at selger angivelig har plassert en plastbøtte på loftet som et tiltak mot fukt/kondens, kan dette åpenbart ikke føre frem slik saken er forelagt oss, herunder viser vi bl.a. til at påstanden fremstår som udokumentert, at det har gått svært lang tid siden overtakelsen, og at det uansett hva ikke sannsynliggjør at selger måtte ha kjent til kondensproblematikken og/eller følgeskadene saken gjelder.

Vi kan heller ikke se at det kan foreligge grunnlag for takstansvar slik kjøper hevder, og vi legger da vekt på at boligens ventilasjon ble gitt TG 2, hvor takstmann bl.a. skrev følgende:

«Naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Mangelfull ventilering i forhold til dagens krav. Kanaler på loft må sjekkes da de ikke er isolert. Kanal fra bad 1. Etg er avsluttet på loft, denne må føres over tak.»

Kjøper var således kjent med at både ventilasjonsrørene ("kanalene") på bad og kjøkken var feilmontert og at rørene måtte etterisolerers på loftet og føres over tak, jf. avhl. § 3-10. Under vurderingen av boligens takkonstruksjon (TG 2) bemerket takstmann videre at det var "noe fuktmerker i undertak og sperrer", jf. avhl. § 3-10. Slik saken er forelagt oss anser vi det ellers som sannsynlig at følgeskadene på kaldloftet har utviklet seg videre i kjøpers eiertid og siden selgers takstmann befarte boligen. I FinKN 2024-14 kom tilsvarende problemstilling på spissen og hvor takstmann hadde befart loftet/takkonstruksjonen et halvt år før skadene ble avdekket av kjøper. Nemnda fant det dermed sannsynlig at skaden kunne ha utviklet seg i løpet av denne tidsperioden. Vi bemerker for øvrig at den aktuelle tidsperioden er betydelig lengere i nærværende sak.

Vi kan derfor ikke se at det foreligger takstansvar etter avhl. § 3-7, da takstmann i tilstrekkelig grad har kommunisert at ventilasjonsrørene var feilmontert/manglet isolasjon og at de måtte utbedres, samt at det allerede var fuktmerker i undertaket. Uansett hva kan ikke innvirkningsvilkåret være oppfylt og i denne sammenheng viser vi til at det ellers ble gitt nokså alarmerende risikoopplysninger om ufaglært arbeid tilknyttet bl.a. boligens bad, kjøkken og el (spotter 2025) i egenerklæringsskjemaet.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 i denne saken, og nemnda tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Selv om takstmannen gjerne skulle ha utdypet konsekvensene ved avviket ved ventilasjonsrørene, kan ikke nemnda se at det samlet sett er gitt ufullstendige opplysninger ved salget.

Nemnda er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se at skadeomfanget som er avdekket er upåregnelig for kjøper. Nemnda er videre enig med sekretariatet i at de dokumenterte skadene ikke utgjør en slik «sikkerhetsrisiko» som kjøper har anført, eller at markedsføringen som familiebolig får avgjørende betydning for mangelsvurderingen.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at «misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt» for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken selv om utbedringskostnadene er høye.

Nemnda har kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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