

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-64

20.1.2025

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

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

Fukt- og soppskadet takkonstruksjon – TG 2 – takstansvar? – avhl. §§ 3-2 og 3-7 – forskriften §§ 2-9 og 2-10.

En enebolig oppført i 1959 ble solgt for kr 5,55 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.23. I tilstandsrapporten ble det bl.a. påpekt noe forhøyet fuktnivå i undertak rundt pipe, og at loftet var etterisolert og manglet luftespalter, noe som over tid kunne føre til svertesopp og fuktskader. Takkonstruksjon/loft ble vurdert til "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Etter overtakelsen startet kjøper med oppussingsarbeid på loftet, og det ble avdekket fukt- og soppdannelser i undertaket. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, og at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til risikoopplysningene om loftet som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 545 265, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1959.

I forbindelse med salget ble det utarbeidet tilstandsrapport, etter besiktigelse av takstmann den 15.11.22. Fra denne hitsettes følgende:

Takkonstruksjon/loft – "mørk" TG2

Sperretak med kaldt loft, med adkomst via isolert loftsluke med trapp.

Det er montert gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved fuktmåling registrert noe forhøyet fuktnivå i undertak rundt pipe, ble det i et bord registrert høyt nivå. Dette antas å komme av at dette bordet gikk helt inn til murstein, og på den måten suger til seg fuktighet fra pipestokken.

Loftet er etterisolert og det er ikke luftespalter ned mot sidene av taket, kun ventiler i endevegger. dette reduserer god gjennomlufting, og kan over tid føre til svertesopp og fuktskader.

Tiltak

- Tiltak:

Etablere lufting ned mot takfoten.

Etterse rundt pipe, spesielt etter mye nedbør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i bl.a. tak. Videre var det opplyst at loftet, gjennom egeninnsats, var etterisolert med 20 cm Glavaisolasjon.

Boligen ble solgt for kr 5,5 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.3.23, og overtatt av kjøper den 12.5.23.

I forbindelse med oppussingsarbeid hadde kjøper snekker på befaring. Det ble avdekket fukt og soppdannelser på loftet ved undertaket.

Det ble fremlagt skadetakst fra V. Taksering, datert 16.11.23:

Etter observasjoner gjort ved befaring og prøvetaking er det tydelige tegn på en kondensproblematikk inne på loftet. Dette er trolig på bakgrunn av manglende luftespalter i gesims og isolasjon som er lagt helt ut mot gesims. Dette gjør at loftet er ikke tilstrekkelig gjennomluftet. Det er registrert ulike muggsopparter der prøver ble foretatt samt fuktighet der fuktmåling ble foretatt. Undertak og taksperrer er vått i områdene som er prøvetatt. Taksperrer er en bærende bygningsdel. Konsekvensen av å ikke utføre tiltak vil være meget stor om forholdet får lov til å spre seg til bærende elementer i huset.

(...)

Loftet er en uisolert konstruksjon med lufteventiler i gavlvegg på begge sider av taket. Det er ingen lufting i gesims/tette luftinger i gesims. Det bør etableres luftespalter i gesims for gjennomlufting av konstruksjonen da lufteventiler i gavlvegg gjerne ikke er tilstrekkelig.

(...)

Det er påvist rik vekst av hussvertemuggsopp og duggmuggsopp.

Det er påvist moderat vekst av hussvertemuggsopp og penselmuggsopp.

Det er påvist moderat forekomst av midd og middeksrementer.

Det er slike dannelser på store deler av undertaket. Noe som tyder på at det er en pågående kondensproblematikk på loftet.

Dette er noe som gjør at undertaket og konstruksjonen generelt får en mye større påkjenningen enn hva det burde om det ikke gjøres tiltak.

I dette tilfellet vurderes det at taktekking og undertak bør skiftes i sin helhet da dette vil være en lettere prosess å gjøre fra utsiden, samt at man vil være mer sikker på en varig løsning. Dette på bakgrunn av de registrerte forhold med kondensering, muggsopp og fuktighet på loftet. Undertaket fremstår som modent for utskifting.

V. Taksering har gitt ytterligere kommentarer om forholdet:

Her er det gitt TG2 med ett kostnadsestimat på under 10 000,- kroner. Dette kan ta høres ut som om det er snakk om ett utett pipebeslag og utbedring av dette. Lufting er også kommentert, men skadeomfanget på bakgrunn av dårlig/manglende lufting er ikke blitt belyst. Tidligere takstmann har registrert forhøyede fuktverdier i undertak rundt pipe, men det er i realiteten forhøyede fuktverdier på store deler av undertaket, men også i taksperrer. Realiteten her er at taket bør skiftes og etter min mening skulle det vært gitt en TG3 på takkonstruksjon/loft.

Her er min vurdering at tidligere takstmann burde ha undersøkt loftet bedre til tross for at det er kommentert lite lufting. Forholdet med kondensmuggsopp har trolig pågått i flere år da tilstanden med lufting trolig er original.

Altså forholdet var da trolig synlig ved befaring.

Det ble også innhentet en kostnadskalkyle for utbedring av yttertak på kr 545 265 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en analyserapport fra Mycoteam, hvor det fremgikk at det var påvist vekst av hussvertemuggsopper, duggmuggsopper, penselmuggsopper og midd og middekskrementer. Det

ble gitt følgende vurdering i rapporten:

Årsaken til den observerte soppveksten er trolig kondensering av varm og fuktig luft mot kjøligere flater, men dette må avklares videre på stedet. For å unngå at slike skader oppstår på nytt er det viktig å finne årsaken til den høye luftfuktigheten på loftet. All videre fukttilgang må stanses og muggsoppen fjernes ved å foreta en grundig rengjøring av de angrepne områdene. Overflatesliping, eventuelt tørrissliping, kan være nødvendig for et fullgodt resultat. Det er ikke behov for bruk av soppdrepende kjemikalier utover en mekanisk rengjøring.

For de fleste bygg er det viktig å sørge for tilfredsstillende lufting av loftet. Trange luftespalter og lukkede/tette ventiler hindrer luftgjennomstrømning, og øker risikoen for utvikling av soppskader på grunn av kondensering. Videre må varm og fuktig luft i boligrommene forhindres i å trenge gjennom etasjeskillet opp til loftet.

Normalt vil muggsoppinfiltrert luft fra loft i liten grad trekke ned til boligrom, men risikoen øker om skadene for eksempel er i skråhimling inn mot boligrom, ved undertrykksventilering (f.eks. mekaniske vifter på bad eller kjøkken) av det tilstøtende boligrommet eller i forbindelse med enkelte værtypers. Måling av muggsopp-DNA i støv i boligrommene kan vise om det har vært spredning fra loft til andre rom i senere tid.

Foretaket har rekvirert I. AS, som utarbeidet en skaderapport datert 29.3.24:

1.2 Konklusjon

Det er oppstått kondens på undertaket grunnet manglende luftespalte ned mot gesimser. Dette har medført mugg og soppdannelser. Tiltak må gjøres.

1.3 Utbedring

Undertegnede er enig i og støtter Mycoteam sin vurdering og beskrevet utbedring av muggsopp. Det bør i tillegg etableres luftespalter som beskrevet i tilstandsrapporten, og utskifting av loftsluke.

Se vedlagt pristilbud fra T. AS som har befart boligen og utarbeidet pristilbud for overnevnte utbedringer på totalt kr 118 000,- inkl mva.

Kjøper har også fremlagt flere bilder av skadene.

Kjøper har anført at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at forholdet burde blitt avdekket av takstmannen i forkant av kontraktsinngåelsen, slik at det foreligger takstansvar etter avhl. § 3-7. Kjøper anførte at tilstandsrapporten ikke var i tråd med forskrift til avhendingslova §§ 2-9 og 2-10. For øvrig har kjøper vist til at det samlede informasjonsbildet medførte at forholdet var upåregnelig for kjøper etter avhl. § 3-2. Det ble igjen vist til informasjon i tilstandsrapporten, i tillegg til opplysning om at loftet var etterisolert.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 545 265, i tillegg til renter i samsvar med rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til informasjonen som ble gitt i forkant av kontraktsinngåelsen, slik at det verken var gitt manglende eller uriktige opplysninger, eller at forholdet utgjorde et avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7. Sekretariatet viste til at det ikke var tilstrekkelig sannsynliggjort at fuktskadene var synlige ved selgers takstmanns befaring av boligen, og at utbedringskostnader tilknyttet taket var påregnelig for kjøper.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet fukt- og soppskader i takkonstruksjonen.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen etter avhl. § 3-7 og takstmannens forhold:

Takstmannen vurderte takkonstruksjon/loft til "mørk" TG 2. Etter tilstandsrapportens egen skala skal denne graderingen indikere avvik som kan kreve tiltak. Av begrunnelsen følger det at tilstandsgraden i hovedsak var gitt grunnet eksisterende fuktproblematikk samt forhold som tilsa risiko for fremtidig svertesopp og fuktskader.

Dersom fukt- og soppskadene var like fremtredende og synlige ved befaringen til selgers takstmann som det som fremgår av de innhentede skadetakstene, er vi enige med kjøper i at det ville ha foreligget grov uaktsomhet hos takstmannen.

Vi finner imidlertid ikke at det er sannsynliggjort at skadene var så fremtredende under takstmannens opprinnelige befarings. Vi viser i all hovedsak til tidsforløpet mellom besiktigelsene som er gjort i saken. Den opprinnelige tilstandsrapporten ble utarbeidet omtrent nøyaktig ett år før skadetaksten, og det er ikke særlige holdepunkter for at fukt- og soppskadene var like synlige ved den opprinnelige befaringen. At kjøpers takstmann vurderer at skadene måtte ha vært synlige ved befarings før kontraktsinngåelsen, endrer ikke på vår vurdering. Vi viser igjen til tidsforløpet.

I vår vurdering vektlegger vi også dokumentasjonen fra foretakets takstmann. Denne befaringen er den sist gjennomførte, og fant sted omtrent 4 måneder etter kjøpers takstmann. Etter vårt skjønn, er skadene enda mer synlige i denne rapporten, sammenliknet med bildedokumentasjonen fra 4 måneder tidligere. Dette underbygger at det har foregått et skadeforløp etter den opprinnelige takstrapporten, og igjen at skadene ikke var såpass synlige.

Slik saken er dokumentert for oss, anser vi derfor at takstmannens vurdering av loftet i stor grad var treffende for tilstanden, ettersom risikoen for nettopp fukt og svertesoppskader er kommunisert i klartekst. Når slike skader oppstår på undertaket i ettertid, foreligger det neppe grov uaktsomhet.

Vi minner om at aktsomhetsterskelen fortsatt er noe skjerpet, selv om takstmann handler i profesjon. Etter vårt skjønn er det etter dette ikke sannsynliggjort at slik uaktsomhet foreligger, og vi viser i den forbindelse til nemndas praksis i tilsvarende spørsmål om takstansvar. Vår saksbehandling er skriftlig, og det er følgelig vanskelig å legge til grunn hvordan bygningsdeler fremsto under takstmanns besiktigelse. Se bl.a. FinKN 2022-39 og FinKN 2021-871.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Foranlediget av kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, bemerker nemnda at slik saken er opplyst oppfyller tilstandsrapporten de krav som følger av forskrift til avhendingslova. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at selger eller takstmannen har gitt uriktige opplysninger om takets tilstand, jf. avhl. § 3-8.

Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse også på dette punktet. Sett i lys av takets alder og det samlede opplysningsbildet ved salget, foreligger det etter nemndas syn ikke et upåregnelig avvik.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).