

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-736

2.7.2025

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

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

Kondensproblematikk (TG 2) – økte felleskostnader – dødsbo – takstansvar? – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8 – forskriften § 2-11.

En leilighet i en bygning fra 1960 ble solgt for kr 1,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.23. Boligens vinduer ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det var opplyst at «Det registreres misfarging på innvendige karm og foringer soverom, trolig pga. kondens». Videre var boligens ventilasjon også gitt TG 2. I selgers egenerklæring fremkom det at boligen ble solgt som et dødsbo. Etter overtakelsen oppdaget kjøper mugg i taket på soverommet, samt fukt på innsiden av vindusglass og i vinduskarmen. Borettslaget vedtok å foreta låneopptak for å utbedre bl.a. yttervegg, dører og vinduer. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, bl.a. fra selgers takstmann. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at det var opplyst om kondensproblematikk forut for salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 421 246, krav om erstatning for takstutgifter og advokatkostnader kr 69 375, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av kondensproblematikk, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en 2-roms leilighet i et borettslag i Innlandet i en bygning oppført i 1960.

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

(...) en lettstelt og lys 2-roms leilighet midt i (...) sentrum! Leiligheten har en åpen og fin planløsning og fremstår som innbydende og velholdt. (...) Borettslaget består av 4 andelsleiligheter

(...)

Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest som gjelder "Ominnredning/bruksendring av lokaler til treningssenter i kjeller og 1.etasje og 4 stk. leiligheter i 2. etasje" i 2006.

I tilstandsrapporten fremgikk det at utvendige forhold ikke ble vurdert i rapporten:

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og utvendige forhold omkring leiligheten er ikke beskrevet eller vurdert. Dette er borettslaget sitt ansvar.

(...) BYGGEMÅTE

Bygget er oppført på grunnmur av antatt sparesteinsmur og/eller støpt betong. Antatte stripefundamenter av betong e.l. under grunnmuren. Byggegrunn av antatt jord- og morenemasser. Byggegroppen er antatt steinsatt. Drenering fra byggeåret. Ikke synlig tettesjikt over terrenget.

Vinduer og dører ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket:

[Bilde] Viser merker innvendig karm, trolig kondens.

(...) På grunn av alder er enkelte pakninger harde / uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Enkelte vinduen med værslitte karm. Det registreres misfarging på innvendige karm og foringer soverom, trolig pga. kondens. Det ble stedvis registrert tregghet i åpne / lukkemekanisme. Det ble ikke påvist punkterte glass. Punktering av glass er et aldringsfenomen og er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer, påregnelig.

Etasjeskille på gulv og grunn ble gitt TG 2, og bemerket bl.a. skjevheter og knirk i gulv:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger / boligbygg ikke nødvendigvis tilfredstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Noe høydeforskjeller / ujevnheter, normalt med hensyn til byggeår.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell ny parkett legges.

Ventilasjon ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Normal ventilering med tanke på alder og byggemåte. Noe støy fra vifte. Det er manglende bryter på ventilator, ukjent tilstand vifte. Ukjent om det er utført service på anlegget.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service og kontroll av ventilasjonssystem. Bryter ventilator må utbedres.

Balkongen var snødekt ved befaringen og ble gitt TG IU. Takstmannen anbefalte nærmere undersøkelser av balkongen når denne var snøfri.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at leiligheten ble solgt som et dødsbo. Selgers fullmektig krysset «Ja» på spørsmål om kjennskap til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, og opplyste:

Det er snakk om å bytte vinduer

Selgers fullmektig opplyste videre at boligen «så å si» hadde vært ubebodd siden 1.12.22.

Boligen ble solgt for kr 1,35 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.23, og overtatt av kjøper den 1.6.23.

I november 2023 oppdaget kjøper mugg i taket på soverommet, samt fukt på innsiden av vindusglass og i vinduskarmen.

OBOS gjennomførte en befaring på eiendommen den 17.11.23, og fra deres rapport hitsettes:

Ellers er det å anta at andre konstruksjonsdeler, da spesielt yttervegger er fra byggeår og har et tydelig behov for rehabilitering. Det er sannsynlig at fuktproblematikken i leiligheten skyldes kuldebroer og kondens, med tanke på at taket nokså nylig er tekket om. Det bør gjøres tiltak for å redusere luftfuktigheten, tiltak kan være balansert ventilasjon, eller strategisk plassering av veggventiler og vinduer med luftespalter. Men det må ses på i forhold til omfang av utbedringer som eventuelt blir valgt i tillegg. Vindtetting og etterisolering er et helt nødvendige tiltak for å forhindre kuldebroer i yttervegg, spesielt ved raft (overgang vegg/tak) og ved søyler som er gjennomgående og deler ytterveggene vertikalt. Alder på vinduer tilsier også at dette bør vurderes skiftet. Raft og søyler er sammen med vinduer og deres omramming, kritiske bygningsdeler med tanke på kuldebroer og luftlekkasjer. Ved vurdering av omfanget av rehabilitering bør man se på nytten av å gjøre flere tiltak samtidig slik at man ikke behøver i berøre de samme bygningsdelene i flere omganger.

Kjøper reklamerte til foretaket den 4.12.23.

Kjøper innhentet rapport fra takstfirma I den 5.3.24, og fra denne hitsettes:

Kondensproblematikk og muggsoppdannelser generelt:

Årsaken til fukt-kondensproblematikk og muggsoppdannelser er etter min vurdering kuldebro, luftlekkasje og utetthet i overgang vegg/himling- betong etasjeskiller. Dette oppstår ifm overgang vegg/himling. Det trekkes kald luft inn, det kondenserer på overflaten - kald luft treffer varm overflate og det kondenserer - overflaten blir fuktig, og ved gjentatte tilfeller og deretter riktig temperatur, etableres muggsopp.

Takstfirma I estimerte kostnad for utbedring til kr 46 246.

Borettslaget innhentet tilbud for bl.a. utbedringer av yttervegg, dører og vinduer. Det ble fremlagt et tilbud fra tømmer S på kr 1 017 245 for «*rehabilitering av 2 vegger med isolering og skifte av vinduer*». I ekstraordinært årsmøte 18.6.24 ble det fremmet forslag om låneopptak på kr 1 500 000 for borettslaget for å gjennomføre en større rehabilitering i borettslaget.

Forslaget om låneopptak på kr 1 500 000 ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte. Det fremgikk av referatet at estimerte utbedringskostnader var kr 1 389 556, og beløpet inkluderte tømmerarbeider, varmekabel ved inngang, maling av trappeoppgang, prosjektkostnader, maling av vegger, og ventilasjonsanlegg. Kjøper har vist til at felleskostnadene ville øke med kr 2 250 per måned, og at kjøpers andel av den økte gjelden tilsvarte kr 375 000.

Kjøper har fremlagt tilstandsrapporten fra da boligen ble solgt i 2022, og har vist til at etasjeskillet ble gitt TG 3 i rapporten fra 2022 grunnet høydeforskjell. Veggkonstruksjonen ble vurdert til TG 2.

Foretaket har tidligere tilbudt oppgjør på hhv. kr 20 000 og kr 30 000.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Kjøper har anført at boligen var i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente ut ifra eiendommens type, alder og synlige tilstand. Kjøper har anført at man ikke kunne vektlegge at boligen ble solgt som et dødsbo ved vurderingen etter avhl. § 3-2. Videre har kjøper vist til at bygget ble omgjort fra et forretningsbygg til leiligheter i 2004, og at dette måtte ha påvirkning på kjøpers forventninger når det kom til boligens alder og kvalitet. Kjøper har videre anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, og anført at takstmannen burde vurdert yttervegg/kledning i forbindelse med utarbeidelse av tilstandsrapporten, jf. forskriften § 2-11. Kjøper har også anført at det ble gitt uriktige opplysninger vedrørende tilstandsgrad for etasjeskillet, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 46 246 for innvendige skader og kr 375 000 som følge av økt fellesgjeld på boligen, samt krav om takstutgifter på kr 9 375, erstatning etter avhl. § 4-14 for advokatkostnader på kr 60 000, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-2, og at de anførte kostnadene var påregnelige. Foretaket har bl.a. vist til at vinduer ble vurdert til å ha vesentlige avvik (TG 2) med opplysninger om kondens. Foretaket har videre bestridt at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Foretaket har i alle tilfeller bestridt størrelsen på prisavslaget, og anført at selger ikke var ansvarlig for kjøpers del av kostnadene ved at borettslaget ønsket å rehabilitere yttervegger og vinduer. I egenerklæringen var det opplyst at det var snakk om å bytte vinduer.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8. Sekretariatet viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene ved salget, og at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann ga mangelfulle

opplysninger.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet kondensproblematikk samt økt fellesgjeld i sameiet. Bygget er oppført i 1960 som et forretningsbygg, og ble i 2004 omgjort til et leilighetsbygg.

Fra sekretariatets drøftelse av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 siteres:

Det er her tale om en bolig fra 1960, og som var 63 år gammel ved salget. Boligen ble solgt som et dødsbo, og det var opplyst at leiligheten mer eller mindre hadde stått ubebodd siden den ble kjøpt i desember 2022. I tilstandsrapportens premisser fremgikk det at takstmannens kontroll var avgrenset til innvendig i leiligheten, og at utvendige forhold ikke var beskrevet eller vurdert, da dette var borettslagets ansvar. Vinduer og dører ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket bl.a. at det var misfarging på innvendig vinduskarm på soverom, trolig pga. kondens. Etasjeskille ble gitt TG 2 grunnet skjevheter og knirk. Ventilasjon ble gitt TG 2, og takstmannen anbefalte service og kontroll av ventilasjonssystem, samt utbedring av bryter til ventilator. I egenerklæringen opplyste selgers fullmektig at det var snakk om å bytte vinduer i borettslaget.

Etter overtakelsen har kjøper reklamert på kondensproblematikk som følge av kuldebroer og luftlekkasjer i yttervegg. I rapporten fra Obos er det påpekt at yttervegger er fra byggeår og har behov for rehabilitering. Vindtetting og etterisolering ble nevnt som tiltak for å forhindre kuldebroer i yttervegg. Ifølge Obos tilsa også alder på vinduer at disse burde vurderes skiftet, samt at det burde gjøres tiltak ved ventilasjon. Obos anbefalte at man ved vurderingen av omfanget av rehabilitering burde se på nytten av å gjøre flere tiltak samtidig slik at man ikke behøver å berøre de samme bygningsdelene i flere omganger. Det ble etter dette innhentet tilbud og foreslått en større rehabilitering i borettslaget med en kostnadsramme på kr 1,5 mill.

Sekretariatet påpeker at kostnadsberegningen som fremgår av referatet fra årsmøtet bærer preg av påregnelig vedlikehold i borettslaget. Arbeidene omfatter bl.a. rehabilitering av 2 vegger med isolering, utskiftning av vinduer/dører, tak over inngangsparti, belegningsstein (kr 1 017 245), varmekabel ved inngang m.m. (kr 20 000), maling av trappeoppgang (kr 66 062), prosjektkostnader til Obos (kr 100 000), maling av vegger (kr 20 000) og ventilasjon (kr 100 000). Vi forstår det slik at kjøper krever prisavslag på kr 375 000, tilsvarende sin andel av disse kostnadene.

Kjøper har også innhentet rapport og prisestimat fra takstfirma I. Det fremstår noe uklart for oss om kostnadene i rapporten fra takstfirma I. på kr 46 246 kreves i tillegg til ovennevnte kostnader. Prisestimatet synes å omfatte både utvendige arbeider med isolering og tetting av overganger, samt sparkel- og malerarbeider på soverom.

Sekretariatet har etter en konkret vurdering kommet til at det ikke foreligger et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Dette bl.a. tatt i betraktning boligens alder (63 år), at den ble solgt som et dødsbo, TG 2 på etasjeskille og vinduer, samt at takstmannen ved salget opplyste om misfarging i vinduskarm på soverom som trolig skyldtes kondens.

På bakgrunn av boligens alder og opplysninger ved salget kan vi heller ikke se at det var upåregnelig med rehabilitering av eldre bygningsdeler i borettslaget. Selger fullmektig krysset "Ja" på spørsmål om kjennskap til forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld, og opplyste at det var snakk om å bytte vinduer. Det var også påregnelig med utbedringer av ventilasjonssystemet. Som på påpekt i rapporten fra Obos er det hensiktsmessig å gjøre flere tiltak samtidig.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Ut fra opplysningene som var gitt ved salget, kan ikke nemnda se, slik kjøper har anført, at kjøper hadde grunn til å forvente at det i 2004 var «gjort omfattende arbeid på bygningen, og at bygningsdeler ble utbedret og/eller oppdatert i denne perioden». Ut fra salgsdokumentasjonen måtte det legges til grunn at ytterveggene var fra boligens byggeår.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det var i tilstandsrapporten opplyst at takstmannens kontroll var avgrenset til innvendig i leiligheten, og at utvendige forhold ikke var beskrevet eller vurdert, da dette var borettslagets ansvar. Forskrift til avhendingsloven § 2-11 siste ledd bestemmer at paragrafen ikke gjelder «der en bygnings

yttervegger er en del av flere boligers fellesareal», med unntak av «hvis boligeieren har vedlikeholdsplikt for ytterveggen, eller vis ytterveggen har en særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen». Da det fremgår av borettslagets vedtekter at veggkonstruksjonene omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt, samt at ytterveggene etter nemndas syn ikke hadde en slik nær tilknytning til boligen at takstmannen hadde plikt til å foreta undersøkelser av denne, kan ikke nemnda se at takstmannen har opptrådt i strid med forskriftens bestemmelser.

Nemnda kan heller ikke se at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget om planlagte vedlikeholdsarbeider i borettslaget. Som det fremgår av sitatet fra sekretariatets drøftelse av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, er de aktuelle arbeidene påregnelig vedlikehold.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, kan ikke nemnda se at takstmannens fastsettelse av TG 2 på etasjeskillet, med supplerende opplysninger om svikt, retningsavvik og skjevheter, var feilaktig. Det vises til at tilstandsgraden er basert på takstmannens skjønnsmessige vurdering, og slik saken er opplyst finner nemnda ikke grunnlag for at takstmannens vurderinger var feil.

Oppsummert er nemnda følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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