

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN-2017-533

12.9.2017

**Protector Forsikring ASA**

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

Råteskader i yttervegg — forblendingsmur — avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En enebolig i Kristiansand oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 3.400.000 og overtatt av kjøper 1.9.16. I boligsalgsrapporten var boligens yttervegger vurdert til TG2. I oktober 2016 oppdaget kjøper omfattende fuktskader i store deler av boligens første etasje. Det ble innhentet en fagkyndig vurdering som slo fast at fukt- og råteskadene skyldtes konstruksjonsfeil ved en forblendingsmur oppført inntil ytterveggen. Utbedringskostnadene utgjorde 8,5 % av kjøpesummen, og kjøper krevde prisavslag som følge av at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med. Selskapet avviste ansvar og viste til at forholdet var påregnelig i lys av dreneringens alder. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel ved boligen, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: utbedringskostnader kr 289.928, samt forsinkelsesrenter.

---

### Saksfremstilling

Saken gjelder hvorvidt kjøpers mangelskrav som følge av fukt- og råteskader er dekningsmessig under selgers eierskifteforsikring, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Boligens byggeår ble opplyst å være 1978. I boligsalgsrapporten ble boligens yttervegger vurdert til TG2, med følgende kommentar:

Murte konstruksjoner i underetasje hovedsakelig, og eller trekonstruksjon med trekledning. Ingen vesentlige sprekker observert i pussoverflater, ingen vesentlig råte avdekket på stikkmessige kontrollerte steder på trekledning, men alder tilsier at oppsyn kreves og utskiftninger påregnes, derav tg 2.

Vegger i underetasje er av lettklinkerblokker, Blokker fra denne byggeperiode inneholder svovel, noe som gjør at blokkene kan løse seg opp ved varig fuktpåkjennning. Ifølge eier er det gjort utbedringer på grunnmur ved et av soverom på kortsiden. Oppsyn og utbedringer kan forekomme.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3.400.000 og overtatt av kjøper 1.9.16.

I oktober 2016 oppdaget kjøper omfattende fuktskader i store deler av boligens første etasje.

Det ble innhentet en fagkyndig rapport utarbeidet av M. I rapporten fremgikk det blant annet:

På gavlvegg i område 3 er det registrert noe fukt. Dette kan skyldes inntrengning av fukt i fra murvegg spesielt fra utstikkende ubehandlet murkrone.

Fuktighet i område 1-3 på vegg bak murt teglforblending kan skyldes at utlufting hindres ved manglende utlufting/drenering i nedre støtfuger.

Utbedringskostnadene ble av M. anslått til kr 289.928 inkl. mva.

Etter at teglforblendingsmuren ble revet, ble det avdekket at blant annet bunnsvillen og deler av stenderverket var råttent. Det ble fremlagt et udatert og usignert notat med bilder etter rivingen, hvor blant annet følgende fremgikk:

Ved arbeidet med utbedringen av skadene er det dukket opp flere alvorlige råteskader knyttet til forblendingsmuren.

I besiktigelsesrapporten (...) ble det påvist fukt i sydveggen punkt 1,2 og 3. Fra utsiden er det på side 6 og 7 i rapporten vist bilder av forblendingsmuren. Det er i billedteksten på side 7 påpekt manglende dreneringshull i forblendingsmuren, normalt ett hull i nederste skift pr tredje teglstein.

Forblendingsmuren ble i går revet og det viser seg at det var en trefiberplate bak muren. Platen var gjennomtrukket av vann, 100 vektprosent fukt. Deler av bunnsvillen og flere stendere er gjennområtne.

Det ble videre fremlagt en etterfølgende redegjørelse fra M., hvor det ble lagt til grunn at fuktskadene ble forårsaket av konstruksjonsfeil ved forblendingsmuren. Det hitsettes fra redegjørelsen:

En kan ikke se at fuktskadene som er avdekket har sin årsak i noe annet enn forblendingsmur uten dreneringshull. Manglende drenering er å anse som en byggefeil/konstruksjonsfeil.

(...)

Årsaken til skadene er at fukt som er kommet inn bak kledning, eksempelvis ved overgang dragerne som verandaen hviler på, ikke blir drenert ut i bunnen av forblendingsmuren. Der er heller ikke lufting.

**Kjøper** anførte at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente som en følge av fukt- og råteskadene bak forblendingsmuren jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at utbedringskostnadene utgjorde 8,5 % av kjøpesummen, og at det på ingen måte var påregnelig med de avdekkede problemene. Det ble videre vist til at kostnadsoverslaget var begrenset til problemene knyttet til forblendingsmuren.

Det ble krevd prisavslag tilsvarende utbedringskostnadene på totalt kr 289.928 inkl. mva., jf. avhl. § 4-12 andre ledd, samt forsinkelsesrenter.

**Selskapet** anførte at det ikke forelå et vesentlig avvik fra forventbar stand jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det ble vist til at det måtte trekkes et standardhevingsfradrag før vesentlighetsvurderingen, og at det på bakgrunn av dreneringens alder var påregnelig med råteskader i boligens første etasje. Det ble videre anført at flere av postene i kostnadsoverslaget ikke hadde årsakssammenheng med utbedring av forblendingsmuren, og at mye av arbeidet var planlagt all den tid både gulv og vegger var åpnet opp da fuktskadene ble oppdaget.

**Sekretariatets konklusjon:** Sekretariatet for Finansklagenemnda vurderte kjøpers klage, og fant under noe tvil at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Saken reiser spørsmål om boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøperen kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Vurderingen har både et kvantitativt og et kvalitativt element, og avgjørelsen beror på en helhetsvurdering. Som et utgangspunkt for vurderingen av om det kvantitative kravet er oppfylt, ses hen til hvor stor del av kjøpesummen utbedringskostnadene utgjør. Som et veiledende utgangspunkt kan det legges til grunn at utbedringskostnadene minst bør utgjøre omkring 5 til 6 % av kjøpesummen for at det kvantitative elementet skal være oppfylt. Samlede utbedringskostnader i den foreliggende saken utgjør omkring 8,5 % av kjøpesummen, og det kvantitative kravet i seg selv er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative kravet, fremgår det følgende av sekretariatets vurdering av saken:

Som bemerket av kjøpersiden, er årsaken til de aktuelle skadene en konstruksjonsfeil på forblendingsmuren på boligens første etasje, og ikke feil ved boligens drenering. Da skadene ut fra den fremlagte dokumentasjonen kun er over bakkenivå, vil dreneringens alder således være av begrenset betydning for hvilken forventning kjøper kunne ha til de skadde bygningsdelene. Ettersom boligen ikke har kjeller, og første

etasje dermed er bygget mot grunnen, må dreneringens alder likevel tillegges en viss vekt i den kvalitative vurderingen. Da det i boligsalgsrapporten i tillegg ble særskilt opplyst at "alder (på trekledningen) tilsier at oppsyn kreves og utskiftninger påregnes", var det også delvis påregnelig med kostnader til utbedring av selve kledningen.

På bakgrunn av den innhentede rapporten og prisoverslaget, forstår sekretariatet det imidlertid slik at utbedringskostnadene først og fremst knytter seg til gjenoppbygging av forblendingsmuren og stenderverket. I motsetning til bygningsdeler som for eksempel drenering eller tak, utsettes ikke disse bygningsdelene i like stor grad for elde og slitasje, og alder i seg selv vil således ha en begrenset betydning i den kvalitative vurderingen.

(...)

Det er også av betydning i vurderingen at råteskadene skyldes en konstruksjonsfeil som avviker fra alminnelig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Det vises herunder til nemndsavgjørelsen i FinKN-2015-206:

Flertallet (...) finner at de feil og mangler som det her dreier seg om, er mangler av en type som kjøperen ikke kan forvente og som det ikke er rimelig å la ham bære risikoen for. Det dreier seg om mangler i forhold til de krav som gjaldt da boligen ble bygget og også for eldre boliger må kjøpere i alminnelighet kunne regne med at de fyller forskriftskrav fra byggeåret.

Selv om kjøper på bakgrunn av boligens alder måtte forvente visse utgifter til utbedring, medfører det store skadeomfanget på bygningsdeler som ikke normalt utsettes for elde og slitasje sammenholdt med at skadene var forårsaket av en opprinnelig konstruksjonsfeil, at det kvalitative kravet må anses innfridd.

Etter dette konkluderer sekretariatet, under noe tvil, med at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda har også vært i tvil i denne saken, men er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til samme konklusjon som sekretariatet. Det vises til sekretariatets begrunnelse, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda tilføyer at ut fra salgsdokumentasjonen var det påregnelig for kjøper med enkelte utbedringstiltak, men disse var knyttet til andre bygningsdeler enn de som det rent faktisk var nødvendig å utbedre.

Det må ved fastsettelsen av prisavslaget gjøres et visst fradrag for forlenget levetid og standardheving for så vidt gjelder trekledningen, herunder maling av denne. Nemnda er etter en skjønnsmessig helhetsvurdering kommet til at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 200.000, inkludert forsinkelsesrenter.

Avgjørelsen er enstemmig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Kjøper gis delvis medhold.

*Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Irene Sogn (nestleder), Thalina Kofoed Skramstad (nøytralt oppnevnt medlem), Truls Holm Olsen (selskapsrepresentant), Lena Moss, (selskapsrepresentant), Cecilie Asak Oftedahl (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).*