

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2019-608

23.8.2019

AmTrust Europe Limited

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

Flere forhold – 21 år gammel bolig – feil ved tak – multimur – utmåling – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En tomannsbolig i Skedsmo kommune oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill. og overtatt av kjøper 1.7.16. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblemer og fuktskader på undertaket, og at grunnmuren var oppført i multimur. Drenering av grunn og terreng av boligen var ikke utført i henhold til byggeforskriftene. Kjøper fremsatte krav mot selskapet og anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger i verditaksten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste ansvar og viste bl.a. til risikoopplysninger i salgsdokumentene. Nemnda kom til at det var gitt en uriktig opplysning om boligens grunnmur, og at det forelå en vesentlig mangel.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om prisavslag på til sammen kr 1 535 000, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved tak, drenering og grunnmur, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er tomannsbolig i Skedsmo kommune oppført i 1995.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 23.5.16, og overtatt av kjøper 1.7.16.

1. Feil ved tak.

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

Det er sadlet tretak tekket med takstein.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Det er sadlet tretak som er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i stål. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Vedlikehold ol:

Det er stedvis noe svertesopp i undertak på loft.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at hun ikke var kjent med utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade.

Kjøper avdekket etter overtakelsen fuktproblemer og fuktskader på undertaket. Kjøper engasjerte takstmann K. som utarbeidet rapport datert 24.5.17:

Årsaken til fuktproblemer og fuktskader på undertaket er som følge av manglende lufting. Det registreres svikt i forhold til lufting av takkonstruksjonen opp til kaldt loftet, ut fra gjeldende referanse. Enten var

luftepappen/raftepappen sammenklemt/tettet eller så manglet den, og det fremstår som ufagmessig utført. (se foto.). Medvirkende og tilleggs årsak til at det kondenserer er at det er luftlekkasje fra utettheter i dampspærren og manglende isolering over downlights-kassene pluss trafoer, som fører til ytterligere varme lekkasje opp på kaldt loftet, med kondensering som følge av dette.

Kjøper innhentet et pristilbud fra firma A. som kunne utbedre taket for kr 165 500 inkl. mva. Firma K. har også utarbeidet et pristilbud på kr 333 750 inkl. mva.

Megler opplyste følgende i e-post datert 14.2.17:

Som ønsket kan jeg bekrefte at du tok kontakt før dere la inn bud på (boligen) vedr. spørsmål om svertesopp på loftet som står nevnt i taksten. Jeg var i kontakt med takstmann som uttalte seg om hva han tenkte kunne være mulige årsaker til svertesoppen og jeg videreformidlet dette til deg.

Selskapet innhentet en rapport fra takstmann O. datert 5.12.18:

Tilgjengelige bilder viser at luftingen av takkonstruksjonen har mangler, og undertegnede er enig at det anbefales utbedring av luftingen.

Ut fra bildene antas det at det allerede er gjort en utbedring av taket siden all taksteinen var fjernet.

2. Feil ved drenering og grunnmur

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

Ut i fra de stedlige forhold er det grunn til å tro at bygningen er fundamentert på leiremasser med betong såler. Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger over grunnmur er av bindingsverk med utvendig liggende panel. Det er sadlet tretak tekket med takstein.

I verdi- og lånetaksten fremgikk:

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut fra de stedlige forhold er det grunn til å tro at bygningen er fundamentert på leiremasser med betong såler.

...

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger over grunnmur er av bindingsverk med utvendig liggende panel.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet at hun ikke var kjent med problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje eller kjeller.

Det ble avdekket etter overtakelsen at grunnmuren var oppført i multimur. Drenering av grunn og terreng av boligen var ikke utført i henhold til byggeforskrifter. Det var ikke montert dreneringsrør langs utvendig grunnmur, under innvendig gulvnivå.

Det hitsettes fra rapporten til takstmann K. datert 24.5.17:

Ettersom vann klarer å presse seg inn gjennom grunnmuren slik det gjør i dette tilfelle, tyder det på at det blir stående vann rundt grunnmuren ved dette hjørnet (mot nord) en stund før det trekker seg tilbake. Det er da mest sannsynlig problemer med drensledningen som ikke tar unna vann og fører til innsig av vann ved dette hjørnet. Mulige årsaker til dette kan være en fortetning på drensledningen, eller at den ligger for høyt i forhold til nivået på gulvet i kjeller (drensledningens vanninntak skal ikke ligge høyere enn 200 mm. under overkant av gulvkonstruksjonen). Det kan være en knekk/sammenklemming på drenerør ved at det f.eks. ikke er benyttet 90 graders stive bend ved hjørnet. Det må gjøres ytterligere undersøkelser for å kunne påvise om det er feil ved selve utførelsen på dreneringen, eller om drensledningen trenger vedlikehold i form av spyling. Se forslag til tiltak under reparasjonsbeskrivelsen.

De totale utbedringskostnadene ble anslått til kr 230 711 inkl. mva.

Kjøper engasjerte takstmann F. som utarbeidet rapport datert 3.10.18:

Grunnmur er oppført i multimur, en konstruksjon som ble benyttet på 1980- og 1990- tallet. Multimur som består av elementer og denne grunnmuren er bygget opp uten fra og inn:

1. Grunnmur knotteplast
2. Utvendig 6 mm (vurdert som betongbasert fiber sementplate)
3. Betong stendere
4. Isolert med skum, polyuretanskum
5. 12 mm harde trefiberplater (fabrikkmerke/produsent ukjent)
6. Påforet vegg med 48x48 mm, isolert med 50 mm glava i hjørne ca 600 mm ut til hver side, ellers er vegg som er undersøkt ikke isolert
7. 12 mm sponplater som er malt

Multielementer har en høy risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multielementet som her:

Består av en 6 mm fiber sement basert plate. Platen trekker til seg fuktighet, når den blir konstant påvirket av fukt som i dette tilfellet.

Dreneringen krever riktig oppbygging i forhold til jordtrykk, teletrykk, drenerende masser og drenerør som leder vann bort fra grunnmur, slik at veggen ikke absorberer fukt og kan få store skader. Betongstendere, betong trekker fukt inn i konstruksjonen dersom det er fuktlekkasje på utvendige plater. Stivt polyuretanskum, kan over tid svekkes med fuktpåvirkning

Hard trefiberplate vil trekke fuktighet til seg over tid.

...

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal hindre at det blir stående vann mot konstruksjon. Dersom yttervegg i lengre periode blir stående med fukt mot konstruksjonen vil det medføre at fuktighet trenger inn i konstruksjonene, som her mangler bunndreneringsrør og grunnmurplast har ikke montert kantlist. Overgang terreng grunnmursplast, er det direkte tilsig av overflatevann mellom grunnmursplast. Det medfører oppsamling av vann i grunn langs grunnmur.

Inntil fylte masser mot grunnmur består av leire og stein. Leire har en finkornet struktur og slipper derfor lite vann gjennom, men den fine strukturen gir samtidig leira stor vannsugende evne.

Multimur kan ikke utsettes for jord- og teletrykk, og her ligger leire og stein masser mot grunnmur uten sikring for jord- og teletrykk.

Utvendige grunnmurplater er skadet og overgang mellom støpt plate på mark og multielement har en ligger det en plast remse som går inn i kjellergulv.

Plateskjøter er ikke forseglet for fuktighet. Her er det tilsig av fuktighet inn i konstruksjonen.

Totale utbedringskostnader ble beregnet til kr 1 550 000.

I rapport fra takstmann O. datert 5.12.18 fremgikk:

Ved befaring var det gravd opp ved hjørnet mellom garasjen og hjørnet på huset hvor boden/ hybelkjøkkenet var plassert og hvor den største fuktskaden var registrert. Kjøper opplyste at ved nedbør så kommer det vann gjennom diverse sjikt i grunnen som er synlig i det utgravde området mot grunnmuren.

Terrenget på oversiden heller mot boligen som medfører at det blir vannpåkjenning mot grunnmuren, og det er ikke registrert drenerør og det er benyttet stedlige masser og grove steinmasser mot grunnmuren som har gjort skade på grunnmursplasten. Fukten som er påvist i ytterveggene har fuktutslag på de innvendige gipsplatene. Grunnmuren er oppbygd som Nordic Grunnmursystem e.l. men bæring i armerte betongsøyler som er ført ned på dekket og med utvendige plater 8-12 mm sementbundne plater/ kalsiumsilikat plater eller minimum 8 mm fiberarmert puss (se vedlagt teknisk godkjenning).

...

Grunnmuren er ikke av lettklinkerblokker, men Nordic Grunnmursystem e.l.

Ved å utbedre dreneringen vil fuktopptrekket fra grunn og fuktpåkjenningen på grunnmuren og fukten i gipsplatene vil tørke opp. Utforede vegger på bad, hovedbad og soverom har ingen synlige fuktskader på de

områdene som er åpnet opp. Gipsplatene til elementene har vannmerker etter fuktopptrekk. Det er ikke påvist at soppskader på rommene som er tilstøttende til kjøkken/ bod i underetasjen.

...

Det vil ikke være nødvendig og utbedre grunnmuren siden fukten ikke gjort skade på den bærende konstruksjonen. Ved utbedring av dreneringen vil fuktpåkjenningen av innvendige gipsplater reduseres og restfuktighet vil tørke opp. Ved normalt vedlikehold av badet og hovedbadet som har oppnådd en alder på 23 år vil man kunne utbedre eller fjerne eventuell fuktskade på ytterveggen.

Totalt utbedringskostnader ble beregnet til kr 827 500.

Takstmann H. utarbeidet en rapport datert 20.1.19:

Kjellerveggene er en type Multimur, med en type Eternitt/harde plater på innsiden og yttersiden. I mellom dette er det bindingsverk og byggsum. På innsiden av kjellerveggen er ytterveggene lektet ut og kledd med gips.

...

Takstmann H. er sikker på at hadde grunnmuren hatt rene drenerende steinmasser inntil grunnmuren og drenering, hadde fuktinntrengingen ikke skjedd.

Takstmannen mener det er umulig å utbedre dette uten å grave opp, drenere, montere ny grunnmurspapp og fylle tilbake rene drenerende steinmasser. For å gjøre dette på en skikkelig måte må garasjen og inngangspartiet rives og bygges opp igjen etter at kjellerveggene er drenert.

De totale utbedringskostnadene ble beregnet til kr 1 211 250.

Kjøper fremla en e-post fra NI. AS datert 22.1.19 hvor det fremgikk:

Nordic grunnmursystem var ikke tilgjengelig i markedet før 1996.

Firma SB. AS utarbeidet pristilbud for arbeider med tak, grunnmur og drenering på til sammen kr 1 369 500 inkl. mva.

Ifølge selskapet var selger ikke kjent med de påreklamerte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Grunnmuren var av typen multimur, ikke lettklinkerbetongblokker som opplyst i salgsoppgaven. Kjøper anførte videre at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det var ikke opplyst at taket var bygget feil og at det ville resultere i fukt. Videre fremgikk det heller ingen opplysninger i salgsoppgaven om at boligen hadde multimur eller sviktende drenering.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på totalt kr 1 535 000 med tillegg av forsinkelsesrenter fra 30 dager etter påkrav, regnet fra 24.11.18, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det ikke foreligger mangel ved eiendommen. Selskapet viste til at det var opplyst om svertesopp i salgsdokumentene, som var et symptom på dårlig lufting. Videre var dreneringen 23 år gammel, og det var påregnelig å skifte den. Årsaken til at den sviktet, er uten betydning når levetiden er utlevd. Det var ikke dokumentert at grunnmuren var bygget som multimur, og grunnmuren trengte ikke å skiftes ut slik kjøper har anført.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at det var gitt en uriktig opplysning om boligens grunnmur, jf. avhl. § 3-8, og at det forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt. Kjøper ble tilkjent et prisavslag på kr 500 000, jf. avhl. § 4-12.

Kjøper har klaget saken inn for nemnda, og anført at prisavslaget var satt for lavt, jf. bl.a. FinKN-2019-271.

Selskapet aksepterte sekretariatets konklusjon om at det forelå en mangel ved grunnmur, jf. avhl. § 3-8, og ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Selskapet opprettholdt imidlertid at taket ikke utgjorde en mangel etter avhendingslova, tatt i betraktning risikoopplysningene som ble gitt før salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Selskapet har for nemnda akseptert sekretariatets avgjørelse om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8 da det ved salget var opplyst at boligen har grunnmur med lettklinkerblokker, mens det viste seg at grunnmuren var en multimurkonstruksjon. Videre har selskapet akseptert at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre ledd grunnet feil ved dreneringen og grunnmuren. Nemnda legger dette til grunn. Spørsmålet for nemnda er etter dette hva som er riktig utmåling av prisavslag for disse forholdene da kjøper er uenig i sekretariatets utmåling. Videre er spørsmålet for nemnda om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler da det etter overtakelse av boligen er avdekket manglende lufting i takkonstruksjonen.

Nemnda vurderer først om det foreligger en kjøpsrettslig mangel ved taket, jf. avhl. § 3-9 andre punktum, jf. § 3-1. I verdi- og lånetaksten var det opplyst om følgende:

Det er sadlet tretak som er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i stål. Taket er kun besikktiget fra bakkenivå.

Vedlikehold og lignende:

Det er stedvis noe svertesopp i undertak på loft.

Opplysningen om svertesopp var også gjentatt i selgers egenerklæringsskjema med henvisning til verdi- og lånetaksten.

Det fremgår av *"Reklamasjon – skadetakst"* av 24.5.17, som også omhandler forholdene ved dreneringen og grunnmuren, at kjøper under befaringen opplyste at det *"på det værste"* lå et lite lag med is på loftsgulvet, samt at det var svellinger på skjøtene for sponplategulvet på loftet. Takstmannen konkluderte med at *"årsaken til fuktproblemer og fuktskader på undertaket er som følge av manglende lufting"*. Det fremgår at det er *"svikt i forhold til lufting av takkonstruksjonen opp til kaldt loftet"*, samt at det er *"luftlekkasje fra utettheter i dampsperran og manglende isolering over downlights-kassene og trafoer, som fører til ytterligere varme lekkasje opp på kaldt loftet, med kondensering som følge av dette"*. Nemnda legger takstmannens vurderinger til grunn, og disse er for øvrig ikke bestridt av selskapet.

Det er opplyst at kjøper før bud ble gitt, tok kontakt med megler med spørsmål om svertesoppen som var nevnt i taksten. Megler har bekreftet at hun i den forbindelse tok kontakt med takstmannen, og megleren videreformidlet til kjøper takstmannens betraktninger om mulige årsaker til svertesoppen. Hva som rent faktisk ble formidlet, kan megler ikke huske. Kjøper har anført at det ble opplyst at *"dette trolig ikke var noe alvorlig, og sannsynlig årsak ble opplyst å være at selger hadde lagret mye pappesker på loftet over lengre tid"*, jf. brev av 23.1.19 fra kjøpers advokat til selskapet.

Nemnda har funnet vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhendingslovens regler hva gjelder taket, vanskelig.

Det er på det rene at det i salgsdokumentasjonen var opplyst at det var svertesopp på undertaket. Selv om svertesopp ikke er skadelig for treverket, må det anses som en risikoopplysning som kan tale for at det er mangelfull lufting. Kjøper iverksatte enkelte undersøkelser i denne forbindelse. Slik saken er forelagt nemnda, er det uklart hva som av megler/takstmann ble formidlet til kjøper

om betydningen av, og mulige årsaker til, svertesoppen. Det vises i denne forbindelse til at nemndas saksbehandling er skriftlig.

Det var ved salget utarbeidet en verdi- og lånetakst. Det fremgår av taksten at den er basert på en *"visuell befarings uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger"*. Videre fremgår det at besiktigelsen kun er utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen, og at møbler etc. ikke blir flyttet på med mindre åpenbare grunner tilsier det. Det fremgår også av verdi- og lånetaksten at ved *"boligomsetning gir ikke Verdi- og lånetakst fullgod teknisk informasjon om boligen, da den ikke er en tilstandsrapport"*. Slik nemnda ser det, må en verdi- og lånetakst oppfattes som en vurdering av boligens verdi. Dette får betydning for hvilke berettigede forventninger kjøper kan ha til den informasjon taksten gir om bygningens tekniske tilstand, jf. også HR-2019-1079-A.

Under tvil har nemnda kommet til at det ikke foreligger et avvik fra det avtalte hva gjelder taket, jf. avhl. § 3-1. Slik denne saken ligger an, har nemnda kommet til at det var påregnelig for kjøper ut fra den informasjonen som var gitt ved salget, at det kunne være nødvendig med utbedringstiltak på takkonstruksjonen. Det vises særlig til at det var opplyst om svertesopp samt at det før avtaleinngåelse ikke var gjort noen grundig fagkyndig vurdering av takkonstruksjonen, herunder betydningen av svertesoppen. Kjøper har følgelig ved inngivelse av sitt bud uten forbehold akseptert den risikoen opplysningen om svertesopp gir.

Kjøper har etter dette krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til grunnmuren og dreneringen, jf. avhl. § 4-12 andre ledd.

Nemnda er enig med sekretariatet i at utbedringskostnadene som er skissert av selskapets takstmann, ikke kan legges til grunn da disse bygger på en forutsetning om at grunnmuren er bygget som Nordic grunnmursystem. Kjøper må riktignok akseptere den rimeligste forsvarlige utbedringsmetoden, og nemnda tar – som sekretariatet – utgangspunkt i takstmann H. sin rapport hvor de totale utbedringskostnadene til grunnmuren og dreneringen er estimert til kr 1 211 250. Nemnda er enig med sekretariatet i at det skal gjøres et standardhevingsfradrag for utbedring av dreneringen og baderommet. Dreneringen var på salgstidspunktet 21 år gammel, og nemnda legger til grunn et standardhevingsfradrag på omkring 50 %. Badet var fra boligens byggeår (1995), og det var ikke opplyst om at det var gjort oppgraderinger etter dette ut over at det var lagt nye fliser i 2016. Nemnda finner at det for utbedringskostnadene tilknyttet badet skal gjøres et standardhevingsfradrag på omkring 75 %. Det er ikke grunnlag for standardhevingsfradrag for utbedring av grunnmuren eller gjenoppbyggingen av garasjen. Sekretariatet har etter en skjønnsmessig vurdering fastsatt prisavslaget til kr 500 000. Dette inkluderer utgifter til utbedring av taket. Selv om nemnda har kommet til at utgiftene til utbedring av taket ikke skal medtas i utmålingen av prisavslaget, har nemnda kommet til at det ikke er grunnlag for å fravike sekretariatets utmåling. Kjøper tilkjennes etter dette prisavslag med kr 500 000 med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. forsinkelsesrenteloven § 2. Nemnda kan ikke se at utmålingen av prisavslaget er i strid med FinKN-2019-271, som fremholdt av kjøper.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvanger Hødnebo (selskapsrepresentant), Stian Bones (selskapsrepresentant), Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).