

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-561

17.7.2020

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

54 år gammel bolig – fukt i kjeller – radon – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En rekkehusleilighet i Rælingen kommune oppført i 1965 ble solgt "som den er" for kr 4,93 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst at alder på drenering var ukjent, kjelleren var ulovlig innredet og måtte anses som en risikokonstruksjon, samt at det ikke var funnet tegn til fuktsikring/drenering. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i kjeller og radon. Kjøper anførte at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og at avviket samlet sett var vesentlig. Selskapet avviste ansvar, og viste bl.a. til risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 638 546, krav om erstatning for juridisk og fagkyndig bistand kr 60 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i innredet kjeller og radon, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en rekkehusleilighet oppført i 1965.

Fra opplysninger i salgsoppgaven og tilstandsrapporten hitsettes:

Innredet rom i kjeller benyttes i dag som kjellerstue.

Godkjente byggetegninger og matrikkelrapport fra kommunen viser kun godkjent 1. og 2. etasje. Kjelleretasjen er i sin helhet innredet uten godkjennelse/bruksendring hos kommunen. Arealet er ikke godkjent for varig opphold. Rom for varig opphold krever bruksendring med ferdigattest hos kommunen.

I kjelleren er det kombinert bad og vaskerom. Badet er av ukjent opprinnelse og har gulvbelegg og malte veggflater. Det er vindu og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Videre er det dusjkabinett, toalett og vegghengt servant med speil. Det er registrert forhøyede fuktverdier på gulv.

(...)

Det er ukjent for undertegnede om grunnforhold og radonkontroll bør kontrolleres på generelt grunnlag.

Rom under terreng: Undersøkelse omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Kjeller er under terreng og det er noe uforede vegger. Dette er rom som anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Grunnmur fremstår med tiltenkt funksjon. Tg er gitt med tanke på ytre visuelle observasjoner og alder. TG:2

Støpt såle fra byggeår. Deler av gulvarealet i kjeller er av fjell som er innkasset.

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fundamentering er trolig i betongsåle på tidligere beskrevne grunnforhold. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende.

Fjell som er innkasset anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll og overvåking av konstruksjoner. Anbefaler å etablere inspeksjonsluker. Ut i fra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. TG:2

Alder på drenering er ukjent.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det ble ikke påvist fuktsikring (grunnmursplast) på grunnmur. Kjeller er under terreng, dette er rom som anses som risikokonstruksjon der det oppfordres til jevnlig kontroll og overvåking av konstruksjoner.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2003. I skjemaets pkt. 18 på spørsmål om kjennskap til om det var foretatt radonmåling hadde selger svart *"nei"*. I skjemaets pkt. 19 på spørsmål om kjennskap til om det var *"innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen"* hadde selger svart *"nei"*.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4 930 000 ved kjøpekontrakt datert 8.5.19, og overtatt av kjøper den 1.7.19.

Den 12.7.19 fremsatte kjøper reklamasjon over bl.a. fukt i kjeller og høye radonverdier. Mycoteam ble engasjert, og det ble i rapport av 15.8.19 bl.a. konstatert fuktutslag i kjeller.

Videre ble takstfirma M. engasjert, og fra deres rapport datert 11.10.19 hitsettes:

Eiere reagerte kort tid etter overtagelse på kraftig kjellerlukt i boligen. De begynte selv å gjøre undersøkelser i kjeller for å finne årsak til lukt. Ved rivning av yttervegger mot terreng og tilfarergulv ble det observert tydelig vanninntrenging inn i kjeller.

Det ble også observert at det var brukt plast bak lecablokker som er brukt som påforing av kjellervegger. Dette medfører at vann blir lukket inne i konstruksjonen.

Det er tydelig vanninntrenging utenfra som er hovedårsak til fukt, lukt og muggsopp i kjeller. Årsak er manglende/dårlig drenasje og utvendig fuktsikring. Boligen ligger på fjelltomt som har skrånende terreng mot utsatte vegger. Dette medfører at store mengder vann i nedbørsperioder vil ledes mot boligen og presse mot grunnmur. Eier opplyser at han har fått opplyst av beboere i sameiet at kjeller i senere tid (etter byggeår) er utvidet og at gulv er senket. Kjeller var opprinnelig ikke bygget for varig opphold. Det er således ikke gjort utvendige fuktsikringstiltak for å sikre en fuktfri kjeller. Det må etableres drenasje på utsiden av boligen for å sikre mot fuktinntrengning i kjeller. Dette medfører at utvendig bod må rives, samt at man må sprengne en grøft som ligger minimum 50 cm lavere enn innvendig gulv.

Eier har i egen regi satt i gang rivningsarbeider innvendig. Utover det som er gjort må resterende tilfarergulv rives, samt at avdekkede murvegger må vaskes for å fjerne muggsopp. Utvendig må man drenere, samt gjøre terrengtilpasninger. Dette medfører at utvendig bod må rives. Dreneringsarbeidene vil være vesentlig mer omfattende enn normalt ettersom det er fjellgrunn. Får å oppnå ønsket effekt må man sprengne en grøft som ligger minimum 50 cm lavere enn innvendig gulv. Deretter legges det drenerør og drenerende masser som vist på illustrasjon under.

Etter at drenasje er ferdigstilt utvendig kan gjenoppbygging av innvendig arealer gjennomføres. Ettersom man må gjennomføre utvendig drenasje anbefales det å isolere med minimum 50 % av isolasjonen på grunnmur fra utsiden. Se illustrasjon. Gulvkonstruksjon bygges opp uten organisk materiale. Dette fordi det sannsynlig ikke er etablert et kapillærbrytende sjikt mellom betonggulv og grunn. Anbefalt oppbygging er vist i illustrasjon. Utvendig bod gjenoppbygges og nødvendige utvendige finish arbeider ferdigstilles med asfaltering, støttemurer og beplantning.

Sum inkl. mva. kr 638 546

Selskapet har gjengitt forklaringen fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Selskapet har vært i kontakt med takstmann R. per telefon. Takstmann R. opplyser at han foretok fuktsøk i boligens underetasje, og at han ikke fant unormale verdier. For det tilfellet det hadde vært utslag for fukt, ville dette vært bemerket i rapporten. Videre opplyser takstmann R. at slike målinger ikke er en garanti for at det ikke er fukt, men at målingene kan gi en indikasjon på dette. (...) Vedrørende boligens drenering opplyser takstmann R. at han umulig kunne opplyst at kjellergulvet lå lavere enn dreneringen all den tid han ikke var kjent med at kjelleren var gravd ut etter byggeår.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at selgers takstmann hadde opptrådt ansvarsbetingende ved takseringsoppdraget, og at det samlede avviket uansett var vesentlig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 638 546, samt erstatning på kr 60 000 for kostnader til advokat og fagkyndig bistand, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har avvist kravet, og i hovedsak anført at det verken foreligger en opplysningsvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ingen holdepunkter for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, og sett i lys av de risikoopplysningene som ble gitt og bygningsdelenes referansenivå ble forholdene vurdert som fullt ut påregnelige. Det ble dermed heller ikke funnet grunnlag for en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7 for selger etter reglene om identifikasjon med takstmann, er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for mangel på et slikt grunnlag. Takstmannen har opplyst om at det ble foretatt undersøkelser og målinger i tråd med mandatet, og med utgangspunkt i nemndas skriftlige saksbehandling er det vanskelig for nemnda å overprøve dette. Særlig må dette gjelde når det er usikkert hvordan forholdene fremsto for takstmannen under hans befaring, samt i lys av at senere fuktmålinger med utslag i hovedsak ble gjort på steder der det ble foretatt destruktive inngrep.

Med hensyn til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet kommet til at det kvalitative elementet i vesentlighetsvilkåret ikke kan anses oppfylt. I begrunnelsen heter det bl.a. følgende:

I vurderingen har vi funnet å legge adskillig vekt på de risikoopplysningene som ble gitt om kjelleren og påregnelig oppgraderingsbehov.

Vi vil bl.a. vise til at det fremgår av tilstandsrapporten at alder på dreneringen var ukjent. Kjøper kunne dermed ikke forvente enn nyere drenering enn fra byggeåret, 1965. På salgstidspunktet var dermed dreneringen godt over 50 år, og en fullstendig utbedring må dermed anses fullt ut påregnelig. Sett i lys av dreneringens alder kunne heller ikke en kjøper utelukke skjulte skader som følge av svikt. Etter vårt syn er det uten betydning om svikten skyldes alder alene eller en opprinnelig feil, all den tid en utskiftning var forventbart for kjøper.

Videre fremgikk det av tilstandsrapporten at den aktuelle kjelleren var en særlig risikokonstruksjon, at det trolig manglet fuktsperre mot grunn, at det var innkasset fjell, og dette kunne følgelig indikere skjulte skader og et utbedringsbehov på kort sikt. Vi forstår det også slik at innredningen av kjelleren ikke var omsøkt hos kommunen, og tiltaket er dermed ulovlig. Det forelå dermed også en usikkerhet knyttet til hvem som hadde utført innredningen og fagmessigheten av arbeidene. Uansett måtte kjøper påregne å utføre potensielt store tiltak dersom kjelleren skulle legaliseres, og kjøper måtte dermed også ta høyde for at innredningen måtte tilbakestilles til opprinnelig stand i tråd med offentligrettslige godkjenninger. Kjøper fikk også opplyst at det

ikke var målt etter radon i kjelleren før salget, og forekomster av dette i ettertid er følgelig påregnelig, jf. FinKN-2019-976.

Nemnda finner å kunne slutte seg fullt ut til dette. 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner at det dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).