

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-655

16.9.2020

Protector Forsikring ASA

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

Feil ved belegningsstein og støttemur – lukt – fukt og råteskader – reklamasjonsfristen – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt. og 4-19.

En halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1984 ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. og overtatt av kjøper 15.2.18. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om at grunnmurspapp var avsluttet under terreng og uten klemlist i sammenføyningen mellom grunnmurspappen og grunnmuren. Det ble videre opplyst om utlektet trekonstruksjon mot grunnmur, og at dette var utsatt for fuktskader. Kort tid etter innflytting oppdaget kjøper en ubehagelig lukt i boligen. Etter flere undersøkelser ble det den 20.6.19 oppdaget fuktskader ved grunnmur og skjevhet i støttemur utenfor huset. Det viste seg at belegningsstein og underliggende masser var lagt slik at de dekket fasadens nederste trepanel, noe som hadde ført til oppfukting av panel og tetting av luftesjikt. Kjøper reklamerte den 24.6.19, og anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger om ubehagelig lukt, fuktproblematikk og ufaglært arbeid ved belegningsstein, samt at takstmannen hadde gitt misvisende informasjon i tilstandsrapporten. Kjøper anførte også at boligen var i vesentlig dårligere stand enn de hadde grunn til å forvente. Selskapet avviste ansvar og anførte bl.a. at kjøper hadde reklamert for sent, og at det uansett ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens ved begrunnelsen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 697 292.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av feil ved belegningsstein og støttemur med påfølgende fukt- og råteskader, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Boligen er en halvpart av en tomannsbolig i Oslo oppført i 1984.

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

Tiltalende og moderne del av vertikaldelt tomannsbolig

(...)

Beskrivelse av tomt/hage

Tomten rundt boligen er flat og pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, steinsatte partier, gjerder og levegger (...)

Tilliggende fasiliteter

- Tiltalende bolig med god standard.

- Smakfullt, trivelig og moderne.

(...)

- Velstelt tomt og gode solforhold.

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

Bygning, generelt

(...)

Bygningen er normalt godt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje.

Generelt vedlikehold må forventes.

Grunn og fundamenter, generelt

Betongfundamenter. Ukjent byggegrunn. Antar fjell og faste masser.

Drenering

Antar drenering og fuktsikring fra byggeåret, det foreligger ingen opplysninger om at det er utført tiltak i forbindelse med drenering eller fuktsikring av grunnmur. Det var ikke mulighet for visuell besiktigelse av drencsystemet. Det er ikke fremkommet opplysninger som tyder på at dreneringen ikke fungerer etter hensikten.

Vegger mot grunn

Grunnmur i støpt betong. Det ble registrert kapillærbrytende sjikt (grunnmurspapp). Denne er avsluttet under terreng, uten klemlist i sammenføyingen mellom grunnmurspapp og grunnmuren.

Tilstand:

TG: Ikke vurdert.

Merknad:

Det er utlektet trekonstruksjon mot grunnmur. Dette er et konstruksjonsprinsipp som er utsatt for fuktskader. Det er ikke mulig å foreta fuktundersøkelser uten hulltakning i konstruksjonen, dette ligger ikke innunder mandatet i en NS 3424 rapport. Det er ingen indikasjoner på fuktproblemer ved søk på overflater. Bør holdes under jevnlig observasjon.

(...)

Yttervegger

Bindingsverk med utvendig panel, isolasjonsprinsipp fra byggetiden.

Tilstand:

Material/Komponent: Bindingsverk og isolasjon.

Trekonstruksjon med konstruksjonsprinsipp fra byggeåret.

Isolasjon og vindtetting fra byggeåret. Konstruksjonene er ikke besiktiget da kontroll krever inngrep i konstruktene.

TG: Ikke vurdert.

Material/komponent: Ytterpanel.

Det ble ikke registrert råteskader. Normal værslitasje fra byggeåret.

TG: 1.

(...)

Annet

Merknad:

Brystningsmur av betongstein foran underetasje heller noe grunnet jordtrykk. Liten fare for utglidning.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål om kjennskap til "*problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje*", krysset av "Nei". Selger hadde videre krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til arbeid ved drenering/fuktsikring de siste 10 år.

På spørsmål om kjennskap til "utetter på tak/fasade/terrasse/garasje", hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til arbeid på "terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år", hadde selger krysset av "Ja – kun av ufaglærte/egeninnsats/dugnad", og opplyst om følgende:

Byttet terrassegulv våren 2013

Boligen ble solgt "som den er" for kr 8,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 27.11.17, og overtatt av kjøper den 15.2.18.

Kort tid etter innflytting skal kjøper ha oppdaget en ubehagelig lukt i boligen. Lukten skal ha lignet en blanding av mugg- og kloakklukt. På denne bakgrunn ble badet i andre etasje inspisert av en rørlegger, men rørleggeren fant ingen feil ved badet. Etter flere undersøkelser ble det den 20.6.19 oppdaget fuktskader ved grunnmuren og skjelheter i støttemuren utenfor huset.

Den 24.6.19 fremsatte kjøper reklamasjon over følgende forhold:

- Brosteinen og jordmassene under er lagt over knotteplaten slik at vann kan renne på innsiden av denne.
- Utvendig trebord som er ført ned bak brosteinen er gjennområtne
- Det er påvist fukt på innsiden av yttervegg i samme området (nord), dette er blant annet på badet i underetasjen.
- Det er muggluk i huset

Kjøper engasjerte deretter takstmann U. for besiktigelse av eiendommen og forholdet. Fra rapport datert 25.7.19 hitsettes følgende:

Sammendrag

(...) Utenfor hovedinngang er det etablert belegningsstein på terreng. Mot byggets grunnmur er stein demontert og det er gravet ca. 40 cm ned i terreng mot grunnmur.

Belegningsstein og underliggende masser har vært montert slik at de dekker fasadens nederste trepanel. Dette har ført til oppfukning av panel og tetting av luftesjikt. To av de nederste panelbordene til venstre for hovedinngang er tydelig råteskadet. Fuktsikring på grunnmur ligger ca. 35-40 cm under terrenghøyde, ved at fuktsikring ligger under terreng, det var heller ikke montert tettelist i topp dette gir risiko for vanntilslag i konstruksjonen.

I oppgravd område fremkommer det et annet lag med belegningsstein lengre ned i terrenget. Det antas at dette har vært topp av terreng før ny stein ble montert i 2006. Under arbeidene med å legge nytt terreng har ikke fuktsikring mot bygget eller panel blitt hevet i samsvar med ny høyde. Samme forhold ble observert på terreng utenfor sokkeletasje.

I kjellerbod mot hovedinngang registreres det fuktmerker og mineralutfellinger på Leca mot terreng. Fukt har trolig rent bak grunnmurens fuktsikring som ligger under terreng og inn i bygget.

En utbedring av forholdet foran inngangsdør innebærer oppgraving ned til og fjerning av tidligere etablert belegningsstein. De to nederste panelbordene demonteres, en hensiktsmessig ytterkledning etableres der panelbord er demontert, fuktsikring skjøtes opp til ca. 10-15 cm over nytt terreng, drenerende masser og belegningsstein tilbakestilles. I kjellerbod må vegger mot terreng åpnes, avfukter etableres. Det må kontrolleres at Leca er tilstrekkelig tørr før vegger lukkes.

Støttemur i bakgård er ikke relatert til fuktproblematikk ved hovedinngang men ønskes vurdert. Muren ligger mot terreng til plen i bakgård og har tegn til utglidning. Trolig skyldtes dette press fra jordmasser og murens alder. På baksiden av støttemur graves plen ned slik at de 4 øverste skiftene kan demonteres. De 4 øverste skiftene monteres med ny armering. Fuger mot bygning de- og monteres og plen tilbakestilles.

(...)

Vurdering/Årsak

(...)

Ved utforming av nytt terreng og belegningsstein i 2006 har ikke fasadekledning og fuktsikring på grunnmur blitt tilpasset ny høyde på terreng. Dette har ført til fukttilsig bak knasteplast og oppfuktning av trepanel som har resultert i råteskade. Det underliggende sjiktet med belegningsstein som ikke ble demontert har trolig bidratt til økt oppsamling av vann i masser mellom ny og gammel belegningsstein da disse ikke er egnet som drenerende masser.

Disse forholdene i sum har ført til et økt fukttilsig bak knasteplast på grunnmur som over tid har rent ned og inn i kjeller. Mineralutfellinger i nedre del av Leca vegg har med stor sannsynlighet årsak i fukttilsig fra utvendig terreng. Utenfor sokkeletasje er forholdet likt men det er ikke etablert en underliggende etasje her. Allikevel kan fukt føre til skade på innvendig konstruksjon i sokkeletasje også.

Takstmann U. har kommet med følgende tilleggskommentarer i e-post:

Fuktskade ville trolig oppstått uavhengig av om det hadde vært montert topplatt på fuktsikring.

Underliggende utdrag fra monteringsanvisning viser korrekt måte en topplatt monteres.

(...)

Her er det beskrevet en avslutning 5 cm over terreng og at det må monteres kantlist slik at jord og vann ikke kommer ned bak platen. I tilfellet (adresse) var terreng utført over det punktet der kantlisten skulle vært montert. Dette tilsier at vann og jord kunne kommet inn bak listen og ned bak platen.

Det ble fremlagt prisestimat fra firma F. for "*grave/støpe/steinarbeider*", "*snekkerarbeider*", samt "*div*", hvor totale kostnader ble angitt til kr 548 823.

Etter at firma F. påbegynte utbedringsarbeidene, viste det seg at omfanget av skadene var større enn først antatt. Råteskadene hadde trukket langt inn i veggene slik at boligens bunnsviller og bjelkelag måtte utskiftes. Kostnader for tilleggsarbeider utgjorde til sammen kr 98 469 inkl. mva. Totale utbedringskostnader var dermed på kr 647 292.

Prosjektleder E. ved firma F. har kommet med følgende uttalelse:

Personlig så hadde jeg ikke forventet at det ville være slik som vi nå har avdekket. Det er jo nå avdekket ytterligere feil på både drenering, knotteplast etc. Dette er utført svært ufagmessig og antar en eller annen tidligere eier må ha kjennskap til dette.

Ifølge selskapet hadde selger aldri vært plaget av eller kjent dårlig lukt i kjeller eller andre deler av boligen. Selger hadde heller ingen kjennskap til fuktproblematikk i boligen. Selger skal ha opplyst at det ble lagt ny belegningsstein i 2006. Dette var et prosjekt sammen med naboen. Det skal ha blitt innhentet flere anbud, og selger hadde ikke lenger oversikt over hvem som til slutt utførte arbeidet. Kostnadene ble delt med naboseksjonen. Selger hadde ikke hatt noen mistanke om at arbeidet ikke var utført på korrekt vis, og det hadde heller aldri vært problemer tilknyttet belegningssteinen.

Kjøper har anført at selger har holdt tilbake opplysninger om ubehagelig lukt, fuktproblematikk og ufaglært legging av belegningsstein, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Kjøper viste til at det var påfallende at lukten ble oppdaget noe tid etter kjøpers innflytting. Selger måtte i alle tilfeller kjenne til at arbeidet med belegningsstein ikke var utført av faglærte. Videre anførte kjøper at selgers takstmann hadde gitt mangelfull og uriktig informasjon. Kjøper har i tillegg anført at boligen har en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble ikke gitt risikoopplysninger knyttet til fuktskader i panel eller yttervegg, og kostnadene var upåregnelige for kjøper. Det var ikke reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, og selskapet hadde i alle tilfeller tapt sin reklamasjonsinnsigelse ved å inngå i realitetsdrøftelser.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene med tillegg av kostnader til advokat og takstmann, på totalt kr 697 292.

Selskapet har avvist kravet, og anført at kjøper reklamerte for sent, jf. avhl. § 4-19, jf. § 4-9. Selskapet viste i hovedsak til at kjøper oppdaget vond lukt i boligen like etter overtakelsen, og først reklamerte 24.6.19. Selskapet har videre anført at det ikke foreligger opplysningssvikt på selgers hånd, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, og vist til at selger ikke kjente til forholdene, og at takstmannen i stor grad har gitt risikoopplysninger som var i nær sammenheng med de påberopte manglene. Boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at det var reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder fuktskade ved grunnmur og skjevhet i støttemur. Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at reklamasjonen må anses som for sent fremsatt, og i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Kjøper skal ha oppdaget lukt i boligen "raskt"/"kort tid"/"noe tid" etter overtakelsen 15.2.18. Reklamasjon over feil ved belegningsstein, råteskader, fukt og mugglukkt ble fremsatt overfor selskapet den 24.6.19.

Sekretariatet bemerker at det skal mye til før lukt i seg selv utgjør en kjøpsrettslig mangel, noe som også står sentralt i vurderingen av reklamasjonsfristens utgangspunkt. Hvorvidt en lukt er tilstrekkelig til at reklamasjonsfristen starter å løpe, må bero på en konkret vurdering, hvor det bl.a. vil være sentralt hvor fremtredende og vedvarende lukten er, hvilke ulemper lukten medfører, og om det foreligger holdepunkter som gir grunn til antakelser om en eventuell luktkilde. Videre er opplevelse av lukt subjektivt, og noe som kan endres over tid. Se videre FinKN 2018-316, FinKN 2018-807 og FinKN 2019-017.

I herværende sak er det fra kjøpers side fremholdt at lukten ikke var "utslagsgivende" i starten. Samtidig fremgår det av tidligere redegjørelser fra kjøpersiden at kjøper "(r)askt etter overtakelse og innflytting oppdaget (...) en ubehagelig lukt i boligen", "(f)or kjøperne lignet lukten en blanding av mugg- og kloakklukt", og "på denne bakgrunn ble baderommet i andre etasje inspirert av rørlegger". Basert på disse beskrivelsene av lukten, samt at rørleggeren som undersøkte badet ikke kunne finne feil, er sekretariatet av den oppfatning at kjøper i hvert fall hadde en klar oppfordring til å foreta ytterligere undersøkelser for å avklare forholdene.

Vi forstår det slik at kjøper foretok ytterligere undersøkelser, uten at årsaken ble oppdaget. Det er ikke redegjort nærmere for hva slags undersøkelser som ble gjort, når dette ble foretatt eller av hvem. I dette tilfellet har fuktskadene vært skjulte, og de konstruksjonsmessige feilene som er årsaken til skadene kan ikke anses som noe en aktsom kjøper uten fagkyndig kompetanse kan forventes å avdekke. På denne bakgrunn fremstår det sannsynlig at det kunne ta noe tid å avdekke de faktiske årsaksforholdene.

Sekretariatet vil påpeke at kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhl. § 4-9 i utgangspunktet ikke innebærer undersøkelser som krever fagkyndig bistand, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 104. Ved salget ble det imidlertid opplyst om "utlektet trekonstruksjon mot grunnmur", at dette er "et konstruksjonsprinsipp som er utsatt for fuktskader", og at dette bør "holdes under jevnlig observasjon". Dette ga kjøper en klar oppfordring til å være spesielt oppmerksom på dette området, og vi har forstått det slik at det også var i dette området at kjøper etter hvert oppdaget fuktskader.

Det gikk over ett år fra lukten ble oppdaget til skadene ble avdekket, og etter sekretariatets vurdering kan tiden som gikk uten at årsaken til lukten ble avdekket, tilsa at kjøper hadde en oppfordring til å reagere overfor selger. Vi bemerker at det er fremholdt at lukten ble "utslagsgivende" etter at det ble påstartet undersøkelser som viste til råteskade utvendig.

Samtidig tilsier øvrige og tidligere redegjørelser fra kjøpersiden at lukten var fremtredende og påtrengende langt tidligere enn dette. Slik saken er dokumentert kan vi ikke se at det er noe som tilsier at selve lukten har endret karakter eller styrke i denne tidsperioden. Videre vil vi påpeke at det er anført at det er "høyst sannsynlig at selger må ha kjent til den ubehagelige lukten", og at det er "påfallende at lukten ble oppdaget noe tid etter kjøpers innflytting, uten at selger selv skal ha hatt kjennskap til problematikken".

Etter en konkret vurdering har sekretariatet kommet til at det fremstår sannsynlig at lukten her har vært av en slik karakter at det i hvert fall etter flere undersøkelser uten å avdekke årsaken, forelå tilstrekkelige

indikasjoner på at det forelå et forhold som kunne danne grunnlag for et krav mot selgeren. På denne bakgrunn, sammenholdt med risikoopplysningene som ble gitt ved salget, er sekretariatets vurdering at reklamasjonen av 24.6.19 ikke er fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd.

Nemnda slutter seg til sekretariatets rettslige utgangspunkt, samt momentene i den konkrete vurderingen. Når nemnda likevel har funnet selve vurderingen vanskelig, skyldes dette at lukt er subjektivt, at mangelen i stor grad var skjult og at det ikke er opplyst hvilke undersøkelser som rent faktisk ble foretatt – og når disse ble foretatt – i perioden etter at badet var inspisert av rørlegger og frem til reklamasjonen ble fremsatt.

Nemnda har delt seg i spørsmålet om reklamasjonen kan anses rettidig.

Flertallet – Jakobsen og Sørli – bemerk:

Flertallet finner at reklamasjonen må anses fremsatt i rett tid, jf. avhl. § 4-19, og legger særlig vekt på at mangelen var skjult og ikke lot seg observere før inngrep i veggkonstruksjonen ble utført. Flertallet finner det heller ikke ut fra dokumentene sannsynliggjort at lukten var så sterk eller spesiell at den i seg selv foranlediget friststart for reklamasjonen.

Mindretallet – Sjøvold – bemerk:

Mindretallet har kommet til at kjøpers mangelskrav må anses tapt grunnet for sen reklamasjon, og mindretallet kan heller ikke se at selskapet har innlatt seg på en realitetsdrøftelse som innebærer at kravet likevel må anses å være i behold. Mindretallet viser til sekretariatets drøftelse og konklusjon, som tiltres.

Nemnda går deretter over til mangelsvurderingen.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-7, finner nemnda at det ikke foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger eller takstmann har holdt tilbake opplysninger om de aktuelle mangelsforholdene. Nemnda finner heller ikke at det er gitt uriktige opplysninger etter avhl. § 3-8.

Med hensyn til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda vært i tvil. Nemnda finner at det kvantitative elementet må anses oppfylt, men mener utbedringskostnadene knyttet til støttemur må trekkes ut. Dette forhold får også en viss betydning for det kvalitative elementet. Det springende punktet blir uansett om risikoopplysningene som ble gitt i salgsdokumentene innebærer at det må anses å foreligge et vesentlige avvik fra hva kjøper kunne forvente. Under punktet "*Vegger mot grunn*" fremgikk følgende:

Grunnmur støpt i betong. Det ble registrert kapillærbrytende skilt (grunnmurspapp). Denne er avsluttet under terreng, uten klemlist i sammenføyningen mellom grunnmurspapp og grunnmuren.

Deretter fremgikk at tilstandsgrad ikke er vurdert, samtidig som følgende merknad ble inntatt:

Det er utlektet trekonstruksjon mot grunnmur. Dette er et konstruksjonsprinsipp som er utsatt for fuktskader. Det er ikke mulig å foreta fuktundersøkelse uten hulltakning i konstruksjonen, dette ligger ikke inn under mandatet i en NS3424 rapport. Det er ingen indikasjoner på fuktproblemer ved søk på overflater.

Bør holdes under jevnlig observasjon.

Under punktet "*Annet*" ble følgende merknad inntatt:

Brystningsmur av betongstein foran underetasje heller noe grunnet jordtrykk. Liten fare for utglidning.

Nemnda viser til at selv om deler av skadeårsaken er montering av belegningssteinen, fremgår det også i skaderapporten fra takstmann U. at deler av årsaken til fuktskaden er at fuktsikring ligger under terreng høyde, og at det heller ikke er montert tettelist i topp. Dette er etter nemndas oppfatning samsvarende med det som er opplyst om ved salget.

Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ble gitt risikoopplysninger så tett knyttet opp mot det mangelsforhold som er avdekket at avviket ikke kan anses som vesentlig. 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. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og nemnda finner under tvil at dette ikke er tilfellet i denne saken.

Avgjørelsen er avgitt under dissens for reklamasjonsspørsmålet, men er enstemmig for mangelsvurderingen.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).