

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-734

14.10.2020

Protector Forsikring ASA

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

42 år gammel bolig – fukt- og råteskader i krypkjeller – takstansvar? – risikoopplysninger – TG 2 og TG 3 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig på Jessheim oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill., og overtatt av kjøper den 11.6.19. Ved salget ble det opplyst om bruksslitasje og løs papp i krypkjelleren, og om skjevheter i etasjeskiller. Krypkjelleren, dreneringen og etasjeskillene fikk tilstandsgrad (TG) 2, og badet over fikk TG 3 med opplysninger om at det måtte renoveres i sin helhet for å oppnå funksjonalitet. I forbindelse med renovering av badet etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende råteskader i bjelkelaget, og reklamerte overfor selskapet. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til at hverken selger eller selgers takstmann kjente til forholdet, og at skadene var påregnelige i lys av opplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav på kr 597 114, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av fukt og råteskader i krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Enebolig på Jessheim ble oppført i 1977.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det kan være skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage. Det vil normalt alltid kunne registreres symptomer på avvik fra normal standard; det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Varme- og lydisolasjon er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrifter.

Krypkjeller, grunnmur, drenering, bindingsverksvegger, vinduer, terrassedør, saltak i trekonstruksjon, takteking, takrenner og -beslag, peisovn/ pipe, gulvsystemer, kobberrør, TG2

Badet er nådd betraktet levealder og trenger full renovering for funksjonalitet. TG3

FUNDAMENTERING:

Fundamentert med betong og lettklinkerblokker (Leca) med bjelkelagskonstruksjon (stubbloftkonstruksjon). Kryprom er en risikokonstruksjon i forhold til fuktskader, anbefales det på generelt grunnlag jevnlig kontroll av kryprom.

STANDARD

Oppgraderinger/vedlikehold:

Opplysninger gitt av eier:

2016:

Garasje.
Terrasser og overbygd terrasse.
El anlegg. Fagfolk/familie.
Luft til luft varmepumpe.

2015:

Kjøkken.
Peisovn.
Overflatebehandlet utvendig kledning.
Mdf veggplater.
Belistning.
Laminatgulv
Innerdører
Ytterdør.
Baderomsinnredning, varmtvannstank og mekanisk avtrekk på badrom.
Nytt el-anlegg. (Automatsikringer, stikk, lysbrytere, panelovner, taklamper.)
Ventilasjons luker.

Skiftet mye av vannrør. Avløp ble sjekket og blåst rent.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk at befaringen var begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten fysiske inngrep som åpning av konstruksjonen eller flytting på gjenstander. I henhold til mandatet skulle krypkjellere bli inspisert, og undersøkelsene ble gjort ved hjelp av stikktakninger. Fra takstmannens vurdering hitsettes:

Konklusjon tilstand

Eneboligen oppført i 1977 med ringmur og trekonstruksjoner.

Bygningen har en normal byggmessig standard med flere byggt tekniske komponenter og overflater fra byggeåret. Boligen har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.

- Badet er nådd betraktet levealder og trenger full renovering for funksjonalitet.
- Bruksslitasjer i krypkjeller. Det må påregnes utbedringer. Halve krypkjeller har løs papp.
- Retningsavvik.

Garasje oppført i 2016 med støpt dekke, mur- og trekonstruksjoner.

- Garasjen er ikke inspisert.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Ut ifra de stedlige forhold er bygningen fundamentert på fjell med ringmur og bjelkelagskonstruksjon. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser, og er dermed kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan innhentes.

Tilstandsvurdering: Ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. Opplysninger om grunn er antagelser.

Direkte fundamentering – TG: 2

Beskrivelse: Fundamentert med betong og lettklinkerblokker(Leca) med bjelkelagskonstruksjon (stubbloft konstruksjon). Kryprom er en risikokonstruksjon i forhold til fuktskader, anbefales det på generelt grunnlag jevnlig kontroll av kryprom.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Bruksslitasjer i krypkjeller. Det må påregnes utbedringer. Halve krypkjeller har løs papp. Riss/sprekker i grunnmur. Ingen fuktigheter i grunn i krypkjeller på befaringsdagen. TG satt med bakgrunn av symptomer og alder.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Antatt drenering fra byggeår.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 – 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til utvendig fuktsikring. TG satt med bakgrunn av alder.

Etasjeskillere – Enebolig – TG: 2

Beskrivelse: Bjelkelagskonstruksjon (stubbloft konstruksjon). Laminat og belegg.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Retningsvik: Målinger gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen: Det er målt på ca 2 meter.

Dagens krav til planavvik B (Pb), Normalkrav for gulv. pluss/minus 3 mm.

Det er registrert opp til 27 mm forskjell i stue/gang.

Planavvik på hele produktet.

Dagens krav til planavvik B (Pb) Normalkrav for gulv. pluss/minus 10 mm. Det er registrert opp til 29 mm forskjell målt boligens lengde.

Fra yttervegg stue til gang (ca midt i boligen) er det registrert opp til 60 mm forskjell. TG satt med bakgrunn retningsavvik.

Videre ble bl.a. boligens yttervegger, dører, vinduer og tak gitt TG 2, og badet ble gitt TG 3. Avslutningsvis gjorde takstmannen et fradrag i boligens tekniske verdi på kr 500 000 for alder, vedlikeholdsmangler og tilstandssvekkelser.

I egenerklæringsskjemaet svarte selger "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering eller fukt i krypkjelleren, og på spørsmål om arbeid utført tilknyttet fuktsikringen de siste 10 årene. Selger opplyste videre om "*Noe sprekkdannelse i grunnmur. Noe skjeve gulv i gangen mellom stue og soverom. Noe skjevhet i himling*". Videre opplyste selger om at deler av garasjen, terrasse og inngangsparti ble bygget av selger selv i 2015/2016, og at betongelementer og gulvstøp til garasjen ble gjort faglært. Selger opplyste videre at han hadde eid boligen siden 2017, og bodd i boligen i 4,5 år.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 14.5.19, og overtatt av kjøper den 11.6.19.

Etter overtakelsen igangsatte kjøper totalrenovering av boligens bad. Ved åpning av badegulvet ble det avdekket råte og fukt i bjelkelaget i krypkjelleren. I den forbindelse innhentet kjøper en befarringsrapport fra takstmann S. datert 12.9.19. Fra rapporten hitsettes:

1 Råteskader

Påberopte forhold

I forbindelse med rehabilitering/fornyng av bad, oppdaget kjøper råteskader i deler av bjelkelag og bunnsviller i krypkjelleren.

Beskrivelse og vurdering av påberopte forhold

Ved befaringen er gulv på badet revet opp og det er tilkomst ned til kryprom. Høyden i kryprommet varierer mellom ca. 1,5 m til 0,5 m. Grunnen består i hovedsak av fjell og sprengstein. Det er tydelige indikasjoner på fuktskader i bjelker og stubbloftplater. Videre registreres sopp og råteskader i deler av bjelkelag samt i kantbjelker og bunnsviller. Store deler av stubbloftplater har falt helt eller delvis ned slik at isolasjonen er utildekket. Det er ikke etablert noen form for fuktsperre på grunnen. Kryprommet er ventilert via ventiler i grunnmuren.

Det er store deler av krypkjelleren som er tilnærmet umulig å ta seg frem i. Spesielt vanskelig tilgjengelig er det i den vestre delen, på entresiden. Før badegulvet ble revet var det tilkomst til kryprommet via luke i ringmuren ved terrasse på garasjetak. Åpningen er kun ca. 50 cm. bred og 30 cm. høy. Det anses som utfordrende for en voksen mann, å ta seg inn i kryprommet.

Det er, på grunn av vanskelig tilkomst i krypkjelleren, ikke mulig å fastslå omfang av råteskadene uten ytterligere åpning av gulv i boligen. På grunnlag av hva det var mulig å registrere ved befaringen, antas omfanget av sopp og råte i bjelkelag, og kantbjeker og sviller som såpass omfattende at det trolig må foretas utskifting av hele eller i alle fall store deler av etasjeskillet. På grunn av vanskelig tilkomst fra undersiden, må dette gjøres ved å åpne etasjeskillet i sin helhet.

Som det kommer frem av ovenstående utklipp fra tilstandsrapporten, har både etasjeskiller, fundamentering, drenering og veggkonstruksjoner fått TG2. Det vil si at det takstmannen har registrert middels kraftige symptomer på svikt i bygningsdelene. Ut fra det skadeomfanget som nå er oppdaget, burde etasjeskillet og veggkonstruksjonen ha hatt en TG3. Dog anses skadene som vanskelig å oppdage uten å ha tilkomst og foreta enkelte mindre inngrep i konstruksjonen. I forhold til levetidsbetraktninger (40-80 år) har de skadede bygningsdelene oppnådd en alder der det må kunne regnes med reparasjoner eller utskiftninger. Dog vurderes skadeomfanget i etasjeskillet som relativt omfattende i forhold til alder på boligen. Dette skyldes trolig at det ikke er drenering rundt boligen og at krypkjelleren stadig er utsatt for stor fuktpåkjenning. Det er heller ikke etablert fuktsperre på grunnen. Dette var ikke uvanlig på byggetiden.

Konklusjon

Årsak til skadene anses å være en kombinasjon av stor fuktpåkjenning i krypkjelleren, samt elde og slitasje. Skadeomfanget er betydelig, og det må iverksettes tiltak straks. Forholdet anses som lite synlig, uten inngrep i konstruksjonene, samt på grunn av dårlig inspeksjonsmulighet. Forholdet vurderes som skjult svikt. Det er gitt opplysninger i salgsdokumentene som tilsier at, utbedringer i krypkjeller må påregnes. Det er ikke tatt videre stilling til grad av svikt i forhold til hva man måtte regne med.

Utbedring og kostnader

Fullstendig skadeomfang er ikke avdekket, men det anses som sannsynlig at hele eller store deler av etasjeskillet, og bunnsviller må skiftes. Det kan derfor synes regningssvarende og vurdere å fylle kryprommet med løs leca etter rivning av etasjeskillet, og heller etablere støpt undergulv, selv om dette kan falle noe dyrere ut.

Boligen grunnflate er 100 m². En normalkostnad for rivning og etablering av nytt etasjeskille, ligger normalt omkring kr 8-10 000 per m². Kjøper har etter utarbeidelse av foreløpig rapport innhentet pristilbud fra (entreprenør B.) på totalt kr 754 113 inkl. mva. Pristilbudet anses som rimelig. Dog er det noen forbehold, og det bør påregnes enkelte uforutsette tilleggsarbeider. Jeg anser det derfor fornuftig og ansette totalkostnadene til kr 850 000 inkl. mva.

Kjøper har videre fremlagt tilbud fra entreprenør B. for utbedring av råteskadene for kr 754 113, bl.a. inkl. *"de/remontere kjøkken"*. Arbeider tilknyttet baderommet var unntatt utbedringskostnadene.

Selskapet har innhentet en befaringsrapport fra takstmann V. datert 25.10.19:

Det er betydelige skader i grunnmurssvill. Undertegnede undersøkte svillen på alle sider av boligen og det registreres tilsvarende forhold. Bildet er tatt fra området der baderomsgulvet er revet.

Plater og lekter mot grunnen er betydelig preget av fuktig klima over tid, og har sopp og råteskader.

Bjelkelaget (36x198 mm) har skader i nedre del. Stikkundersøkelser på ulike steder i kjelleren viser at skadene er av noe varierende omfang, men forholdsvis jevnt fordelt over hele etasjeskillet. Det kan ikke registreres svikt i gulvene eller forhold som tilsier at bjelkenes bæreevne er vesentlig svekket.

Det kan ikke registreres skadelige fuktverdier i trevirket på befaringsdagen. Kjelleren fremstår ikke påfallende fuktig. Omfattende terrenginngrep som følge av bygging på eiendommen kan ha endret fuktforholdene til det bedre.

Luftfuktighet (RF) opp mot 75 % kan registreres i innerste del av kjelleren. RF opp til 75 % anses ifølge Anticimex som akseptabelt i en kald kjeller. RF over 75 % gir grobunn for muggvekst osv. Skadene tilsier at fuktforholdene tidvis er/har vært vesentlig høyere enn på befaringsdagen.

Det er krevende adkomst til krypkjelleren via åpning i mur mot garasje. Terrasse er etablert foran åpningen.

Det er etablert luke for tilkomst fra undersiden av terrasse.

Nærmest luke er forholdene vesentlig bedre enn i øvrige deler av kjelleren. Bildet viser forholdene fotografert fra luke. Innover i kjelleren er skader i stubbloft og klemlekter godt synlige.

(...)

Skadene er ikke upåregnelig med tanke på risikoopplysninger i tilstandsrapport, boligens alder og datidens byggeskikk.

(...)

1.2 – KONKLUSJON

Det er betydelige skader i grunnmurssvill, stubbloftsplater og klemlekter mot krypkjeller. Bjelkelaget har begrensede skader i nedre del av noe varierende omfang. Skader i bjelker observeres ved stikkundersøkelser i hele bjelkelaget. Skadene i bjelker er av varierende omfang.

Årsak til skade er elde og slitasje i konstruksjonen, i kombinasjon med tidvis betydelig fukt i kryperommet.

Utbedring av forholdene er påkrevet.

Takstmann V. anslo at skadene kunne utbedres ved fjerning av råteskadet trevirke, forsterking av enkelte bjelker i bjelkelaget, og fornyelse av stubbloftsplater og isolasjon. Kostnadene ble anslått til kr 642 625 inkl. mva.

Kjøper gikk deretter i gang med utbedringen, og har opplyst at de totale kostnadene for utbedring av krypkjelleren utgjorde kr 587 083 inkl. mva. Kjøper har fremlagt fakturaer for arbeidet. Av fakturaene fremgikk det bl.a. at det var gjort diverse arbeid på kjøkkenet. Det ble videre fremlagt fakturaer for utarbeiding av befaringsrapporter på totalt kr 12 539 inkl. mva.

Videre innhentet kjøper ytterligere kommentarer fra takstmann S., datert 28.11.19. Takstmann S. uttalte følgende om rapporten fra takstmann V.:

Jeg har lest gjennom rapporten, og ser at (takstmann V.) og jeg i prinsipp er ganske enige. Jeg ser at utbedringsforslag avviker ganske vesentlig ved at (takstmann V.) vil laske/skjøte bjelker som er sopp eller råteskadet. Dette vil jeg anse som en risikabel løsning på grunn av risiko for senere oppblomstring av sopp. En slik utbedring krever også at sopp og råteskadet trevirke fjernes med en god sikkerhetsmargin utenfor synlig skadet område. Jeg synes derfor ikke forslaget er fullt ut forsvarlig reparasjon.

Kostnadsmessig er det også relativt lite og spare i forhold til pristilbudet fra (entreprenør B.). Begge forslagene innebærer uansett en betydelig standardforbedring, siden krypkjelleren blir renovert/fornyset. Ved å støpe gulv, slik (entreprenør B.) sitt tilbud innebærer, er standardforbedringen større enn ved (takstmann V.s) forslag. I (takstmann V.s) tilbud er det også tatt vesentlige forbehold dersom det blir avdekket større omfang. Erfaringsmessig vil dette som oftest forekomme, og differansen på kr 100 000 blir da fort spist opp. Dersom man skulle legge til grunn hva kjøper som minimum måtte regne med av reparasjoner i krypkjelleren vil jeg si at det minst måtte regnes med å skifte deler av stubbloftsplater. I det vesentlige er disse løse platene i den minst tilgjengelige delen av krypkjelleren. Det vil derfor være ganske arbeidskrevende å gjøre dette fra undersiden. Ansetter derfor kostnadene til omkring kr 100 000.

Jeg vil si at risikoopplysningene vedrørende krypkjelleren er ganske klare, og jeg har derfor også vært ganske forsiktig i min konklusjon når det gjelder å ta stilling til hvorvidt dette måte påregnes for en kjøper. Helt klart er det jo gitt opplysninger om store avvik vedrørende stubbloftsplatene, noe jeg mener gir en kjøper grunn til nærmere undersøkelser av krypkjelleren. Det er også opplyst om relativt store skjevheter i etasjeskillet. Dette er også en opplysning som jeg ville anse som en indikasjon på skader eller avvik i bjelkelaget. Tilstandsgrad 2 betyr at det er registrert middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. En grundigere kontroll av krypkjelleren ville ha avdekket skadene, men på grunn av vanskelig adkomst, anser jeg ikke at takstmannen kan klandres for sin jobb. Erfaringsmessig er slike risikoopplysninger som er gitt her, ganske tungtveiende argument for selgersiden, selv om omfanget av skader er betydelig større enn det som fremkommer i tilstandsrapport. Videre ser jeg at verdifradraget i verddivurderingen er satt ganske lavt i forhold til at boligen har såpass mange TG2, pluss at badet har TG3, og derfor utgjør en god del av verdifradraget. Ut fra denne vinklingen vil jeg si anse at omfanget av skadene er noe upåregnelige.

Ifølge selskapet har selger forklart at han ikke hadde kjennskap til råteskader i krypkjelleren, og at han aldri var under boligen for å kontrollere krypkjelleren.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selger og selgers takstmann måtte ha kjent til råteskadene idet forholdet ble avdekket kort tid etter overtakelsen. I forbindelse med sprenging av plass og bygging av garasje måtte selger ha undersøkt krypkjelleren, og råteskadene hadde pågått over tid. Opplysningene som var gitt ved salget underkommuniserte krypkjellerens tilstand og utbedringsbehov. Det ble gitt uriktige opplysninger om krypkjellerens tilstandsgrad, idet tilstanden i realiteten var TG 3. Uansett utgjorde råteskadene et vesentlig avvik fra hva som var påregnelig.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene og takstutgifter på totalt kr 597 114, jf. avhl. § 4-12, i tillegg til forsinkelsesrenter.

Selskapet avviste kravet, og anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjennskap til råteskadene, og hadde ingen befaringsavtale med krypkjelleren ved bygging av garasjen. Selgers takstmann var heller ikke grovt uaktsom i sin vurdering ved salget. Det ble videre gitt betydelige risikoopplysninger om krypkjelleren ved salget, og de avdekkede forholdene var innenfor hva kjøper måtte påregne.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet var det ikke sannsynliggjort at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til skadene i krypkjelleren, jf. avhl. § 3-7, og sekretariatet kunne heller ikke se at opplysningene om krypkjelleren kunne anses uriktige etter avhl. § 3-8. Under en viss tvil kom sekretariatet til at det heller ikke forelå en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre pkt., under henvisning til risikoopplysningene gitt om krypkjelleren, dreneringen, etasjeskillene og badet ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det er gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger om råteskader i krypkjelleren av selger og/eller selgers takstmann, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Selger har forklart at de ikke hadde kjennskap til råteskadene i krypkjelleren. Slik saken er forelagt nemnda, kan ikke nemnda ut fra sakens dokumenter se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter i sakens faktum for at selger – i strid med sin forklaring – hadde kjennskap til forholdet. Det vises i denne forbindelse til at kjøper først oppdaget råteskadene da gulvet på badet ble åpnet ned til konstruksjonen under. Dette tilsier at forholdet ikke var synlig ved normal bruk av boligen, og at det heller ikke var synlig for takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Det vises for øvrig til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 verken for så vidt gjelder selgers eller takstmannens forhold.

Kjøper har også anført at takstmannens vurdering av krypkjellerens tilstandsgrad var uriktig, jf. avhl. § 3-8. Takstmannen ga krypkjelleren tilstandsgrad 2, mens kjøper har anført at korrekt tilstandsgrad var tilstandsgrad 3. Nemnda bemerker at fastsettelse av tilstandsgrad beror på et faglig skjønn, og det er følgelig ikke basert på klare og målbare forhold. Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er sannsynliggjort at det verken var grovt uaktsomt eller objektivt uriktig å angi krypkjellerens tilstandsgrad til TG 2 slik bygningsdelen fremsto på befaringen.

Det foreligger etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. § 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene utgjør etter det opplyste omkring kr 600 000, noe som utgjør 14 % av kjøpesummen. Det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er følgelig oppfylt.

For så vidt gjelder det kvalitative elementet, siteres fra sekretariatets vurdering:

Ved salget ble det opplyst at takstmannen ikke hadde funnet fuktighet i grunnen i krypkjelleren, og det ble ikke bemerket fuktig eller råte i tilstandsrapporten. Videre krysset selger "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med fuktighet i krypkjelleren, noe som kunne tale for at det ikke var påregnelig med omfattende fukt- og råteskader i bjelkelag og krypkjeller.

Imidlertid ble både krypkjeller, etasjeskillere og drenering gitt TG 2, som tilsier middels kraftige symptomer på svikt. Det ble også gitt konkrete risikoopplysninger om bruksslitasje og et større omfang av løs papp i kjelleren. Takstmannen påpekte videre at krypkjelleren var en risikokonstruksjon i relasjon til fuktskader, som burde holdes under oppsyn. Dette ble særlig fremhevet flere steder i rapporten og i prospektet. Dette tilsier at kjøper måtte forvente en krypkjeller med skader, og som måtte utbedres og holdes under oppsyn.

Vedrørende dreneringen opplyste takstmannen at dreneringen antageligvis var fra byggeåret, og dermed 42 år ved salget. Det ble opplyst at normal tid for utskiftning av drenssystemet var 20-60 år, slik at kjøper måtte påregne at dreneringen var utskiftningsklar og kunne lide av svikt på bakgrunn av aldersbetraktninger. Takstmannen skrev videre at det var "ingen tegn til utvendig fuktsikring", og opplyste at kjøper måtte forvente at boligen var bygget i henhold til oppføringsårets byggeskikk, som kunne fravike dagens krav. Dette tilsier at det forelå en usikkerhet vedrørende fuktsikring rundt grunnmuren, og i henhold til datidens byggeskikk kunne kjøper heller ikke forvente fuktsperre mot grunnen. Det var dermed forventbart at ikke forelå tilstrekkelig fuktsikring, og at en eventuell fuktsikring var sviktende i lys av aldersbetraktninger. Vi viser også til at det ble opplyst om betydelige skjevheter i etasjeskillene, som kan være et symptom på avvik ved bjelkelaget.

Nemnda er enig i dette. Det vises videre til at badet var gitt tilstandsgrad 3, og det var følgelig påregnelig at det allerede var oppstått svikt i badets tetthet. Kjøper tok en risiko for at svikt ved badet kunne ha medført fuktskader i konstruksjonen under. Det var heller ikke gitt opplysninger om oppgraderinger av betydning for de aktuelle bygningsdelene siden byggeåret (1977), noe som tilsier at det for kjøper var påregnelig med svikt og utbedringsbehov. Kjøper foretok etter det opplyste ikke nærmere undersøkelser av dette forut for kjøpet og det ble heller ikke tatt forbehold da de inngikk kjøpsavtalen.

Fra sekretariatets vurdering siteres videre:

I denne saken ser sekretariatet at skadene som nå er avdekket er av et større omfang, og at skadene berører et større område av den bærende konstruksjonen. Det fremstår imidlertid som at takstmennene er uenige om bjelkelaget og det innvendige gulvet måtte åpnes og skiftes ut i sin helhet, eller om lokal utbedring på enkelte bærebjelker måtte anses tilstrekkelig. Sekretariatet har vært i en viss tvil, men funnet å legge avgjørende vekt på den risikoen kjøper tok på bakgrunn av opplysninger gitt ved salget. Både kjøpers og selskapets takstmann har i ettertid vurdert at skadene i krypkjelleren og bjelkelaget skyldtes fuktpåkjenning som følge av manglende drenering og fuktsperre mot grunnen, og takstmennene fastslo at manglende fuktsperre mot grunnen ikke var uvanlig på byggetiden. Ettersom både manglende og sviktende drenering og fuktsperre mot grunnen var påregnelig ut i fra opplysningene gitt ved salget, er det vanskelig for sekretariatet å fastslå at følgeskadene fra fuktpåkjenningen utgjør et åpenbart avvik fra hva kjøper måtte forvente. Vi viser også til at takstmennene har fastslått at deler av skadene skyldes slitasje og elde, og det var opplyst om bruksslitasje og løs papp ved salget. Ifølge takstmann S. måtte kjøper forvente betydelige kostnader kun for utbedring av de opplyste skadene på stubbloftsplatene.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Etter en skønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at den er enig med sekretariatet i at boligen ikke er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene ellers. Nemnda tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse. 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 at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Det foreligger da ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Line Jeanette Klefstad (forbrukerrepresentant).