

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN-2020-871

8.12.2020

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader – ikke besiktiget krypkjeller – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Rana kommune oppført i 1966 ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill. og overtatt av kjøper den 17.6.16. Ved salget ble det opplyst at dreneringen var fra byggeåret, noe som var en risikokonstruksjon, og tilstandsgraden ble satt til TG 2. I forbindelse med videresalg av boligen i 2019 ble det innhentet en ny tilstandsrapport hvor det ble dokumentert fuktskader i kjeller. Kjøper mente dermed at det var gitt mangelfulle opplysninger om forholdene ved salget, samt at det samlede avviket var vesentlig. Selskapet avviste ansvar, og viste til at selger og selgers takstmann var ukjent med forholdene, samt at det uansett ikke forelå et vesentlig avvik på bakgrunn av risikoopplysninger ved salget. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag på kr 110 203.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Rana kommune oppført i 1966.

I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde blitt "*oppgradert en del de senere år*".

I boligsalgsrapport datert 19.5.16 utarbeidet av takstmann S. fremgikk følgende:

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er en teknisk tilstandsrapport, basert på Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig). (...)

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Enebolig oppført i kjente konstruksjoner fra byggeåret med datidens byggeskikk og materialvalg. Boligen framstår med en del vedlikeholdsmangler og oppgraderingsbehov, samt at det er en del påbegynte prosjekter som ikke er avsluttet. Det som kan nevnes av betydning er påbegynt bad i kjeller etasjen som har en del feil utført konstruksjoner/løsninger og man må påregne at det som er gjort må gjøres på nytt.

(...)

BEFARINGEN

(...)

Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.

(...)

ROM UNDER TERRENG

Følgende rom er vurdert under dette punktet:

Kjeller: Teknisk rom

(...)

Feieluke er tilgjengelig i kjeller.

(...)

Drenering og fuktsikring TG 2

Drenering fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 2011. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til setningsskader/skjevheter, og opplyste om "sprekk i grunnmur under trapp til kjeller". Selger svarte "nei" på følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur eller lignende?

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1,4 mill., og overtatt av kjøper den 17.6.16.

I forbindelse med videresalg av boligen ble det innhentet en ny boligsalgsrapport datert 25.10.19. Det ble funnet fuktskader i kjelleren, og krypkjeller ble vurdert til TG 3:

Krypkjeller: Krypkjeller med innvendig adkomst (kryperom).

Vurdering og begrunnelse

- Kryperom - Krypkjeller: Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen.

Stedvis betydelige fukt/råteskader i stubbloft. Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Stedvis svekkelser/råteskader i bunnsvill må forventes.

Tiltak

- Kryperom - Krypkjeller: Nærmere undersøkelser anbefales og omfattende reparasjoner må påregnes.

(...) Adkomst til den første krypkjellerrommet, her er sotluken.

I skadetakst datert 12.11.19 ble det estimert kostnader for utbedring på kr 102 263. I ny skadetakst datert 18.6.20 fremgikk det at årsaken til skadene var høy luftfuktighet (jordfukt) og manglende ventilering av krypkjeller. Det var ikke påvist feil ved dreneringen. Kostnader for taksering utgjorde kr 7 968.

Selskapet har gjengitt selgers forklaring i saken:

Selger opplyser til selskapet at krypkjelleren var helt ubrukt. Selger har ikke kjennskap til verken fukt eller råte i krypkjelleren under hans eiertid. Krypkjelleren er ikke kommentert av takstmannen i tilstandsrapporten som forelå ved salg. Vår forsikringstaker har aldri benyttet krypkjelleren, og var i god tro for at alt var i orden med denne.

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 selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten,

samt at det samlede avviket var vesentlig. Selgers takstmann skulle ifølge mandatet ha undersøkt krypkjelleren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 110 203, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har i hovedsak anført at selger og selgers takstmann var ukjent med de anførte forholdene, og sett i lys av det samlede opplysningsbildet var avviket heller ikke vesentlig, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktskader i krypkjelleren i en bolig fra 1966. I forbindelse med videresalg av boligen, ble det utarbeidet en boligsalgsrapport i oktober 2019 – omtrent 3 år og 3 måneder etter kjøpers overtakelse av boligen. I denne boligsalgsrapporten ble det bl.a. kommentert at det ikke var anlagt fuktsperre mot grunnen i krypkjelleren/kryprommet, og at det var stedvis betydelige fukt/råteskader i stubbloft, samt at det må forventes stedvis svekkelser/råteskader i bunnsvill. Forholdet ble gitt tilstandsgrad 3. Ved kjøpers kjøp av boligen, var det også utarbeidet en boligsalgsrapport (april/mai 2016), men i denne var ikke krypkjelleren kommentert. Det fremgår av boligsalgsrapporten fra 2016 under punktet "*Rom under terreng*", at det kun er det tekniske rommet som er vurdert.

Det første spørsmålet er om selger selv har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. En samlet nemnd kan ikke se at så er tilfelle. Selger har bestridt at han kjente til fuktskadene i krypkjelleren, og nemnda kan ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte forholdene. Det vises i denne forbindelse til at reklamasjonen er fremsatt omkring 3,5 år etter kjøpers overtakelse av boligen, samt at forholdet ikke ble avdekket før utarbeidelse av boligsalgsrapporten i forbindelse med videresalget. Nemnda kan heller ikke se at det er gitt uriktige opplysninger ved salget.

Spørsmålet er etter dette om takstmannen som utarbeidet boligsalgsrapporten i 2016 hadde faktisk kjennskap til forholdet, eller har opptrådt grovt uaktsomt ved takseringsoppdraget. Selger hefter for takstmannens eventuelle ansvarsbetingende opptreden i forbindelse med utarbeidelsen av boligsalgsrapporten.

Nemnda har ved vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 grunnet takstmannens forhold, delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Hødnebo – bemerk:

Flertallet bemerk innledningsvis at det ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter og partenes anførsler ikke finner det sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kjennskap til fuktproblematikken i krypkjelleren, herunder at takstmannen rent faktisk var i krypkjelleren under befaringen. Flertallet legger til grunn at det følger av NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) at takstmannen skulle ha undersøkt krypkjelleren dersom det var tilgang til denne under befaringen i 2016, alternativt kommentert at krypkjelleren ikke var undersøkt. Det er på det rene at krypkjelleren ikke er kommentert i boligsalgsrapporten fra 2016, og det er for flertallet uklart hva som er bakgrunnen for dette, men flertallet finner ikke å kunne legge til grunn slik saken er forelagt nemnda at takstmannen var i krypkjelleren under befaringen uten å opplyse

om dette i boligsalgsrapporten. Det var heller ikke noe eget punkt i boligsalgsrapporten for krypkjellere – det var kun et punkt om rom under terreng.

Slik flertallet ser det, må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN 2012-571 og FinKN 2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7, jf. FinKN 2017-149 og FinKN 2019-001. I sistnevnte sak ble det ikke funnet grovt uaktsomt at takstmannen ved utarbeidelsen av en boligsalgsrapport, ikke hadde foretatt slik hulltaking som fremgikk av hans mandat. I FinKN 2017-149 ble det ikke ansett grovt uaktsomt at takstmannen ikke hadde undersøkt et sluk, selv om det fremgikk av mandatet i boligsalgsrapporten at lett tilgjengelige sluk skulle besiktiges og kommenteres.

Selv om det etter flertallets skjønn i den foreliggende saken er klanderverdig at takstmannen ikke undersøkte krypkjelleren i den grad den var tilgjengelig under befaringen, eventuelt at takstmannen ikke positivt uttrykte at krypkjelleren ikke var undersøkt, kan ikke flertallet se at dette er et markant avvik fra forsvarlig opptreden slik denne saken ligger an. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det fremgikk klart av boligsalgsrapporten at det i kjelleren kun var det tekniske rommet som var undersøkt av rom under terreng. Flertallet bemerker for øvrig at det uansett ikke kan se at det forhold at det ikke er opplyst om at krypkjelleren ikke er undersøkt, ville være egnet til å virke inn på den aktuelle kjøpsavtalen, jf. avhl. § 3-7 andre punktum. Det vises til at det ved salget var gitt flere risikopplysninger om dreneringen og fuktsikringen, som i boligsalgsrapporten var gitt tilstandsgrad 2 og som ble omtalt som en risikokonstruksjon. Videre var det ikke opplyst om at det var foretatt relevante utbedringstiltak siden boligens byggeår (1966).

Flertallet har følgelig kommet til at det heller ikke ved vurderingen av takstmannens opptreden foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Flertallet vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er oppgitt å utgjøre omkring kr 110 000, og det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet, fremholdt sekretariatet følgende:

Med hensyn til bestemmelsens kvalitative side, skal det i tråd med rettspraksis, Rt. 2010 s. 103 og HR-2017-1073-A, foretas en konkret helhetsvurdering av alle relevante forhold, som f.eks. boligens alder og vedlikeholdsstandard, mangelens art og omfang, skyldforhold, samt opplysninger gitt ved salget. Som Høyesterett også påpekte 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.

I denne saken finner vi å legge særlig vekt på de opplysningene som kjøper ble forelagt i forkant av salget. Det vises bl.a. til at det ikke var gitt opplysninger om fornyinger av boligens fuktsikring siden byggeår. Sett i lys av alder alene måtte oppgraderinger påregnes på kort sikt. Allerede oppstått svikt med skjulte følgeskader kunne heller ikke utelukkes. At skaden nå skyldes en annen årsak er uten betydning. I tråd med referansenivået kunne det heller ikke påregnes fuktsikringstiltak mot grunn, og ifølge fremlagte tilstandsrapport måtte kjøper også ta høyde for mangelfull ventilasjon. Bygningsdelen var også tilstandsvurdert til TG 2 – som indikerte middels kraftige symptomer på svikt. Større tiltak på kort sikt var dermed fullt ut påregnelig.

Det må endelig vektlegges at det i boligsalgsrapporten var gjort et betydelig fradrag i boligens tekniske verdi. Selv om dette ikke er avgjørende alene, måtte fradraget også gi en viss indikasjon på at det måtte påregnes vesentlige oppgraderingsarbeider ved boligen.

Vi ser at skadene og utbedringsbehovet som nå er avdekket trolig var noe større enn det kjøper tok høyde for ved salget. Unntaksbestemmelsen i avhl. § 3-9 andre pkt. er imidlertid ment som en sikkerhetsventil fra "as is"-klausulen, og skal verne de særlig markante avvikene fra forventbar stand. Etter vår vurdering er det ikke særlig tvilsomt at et slikt upåregnelig avvik ikke foreligger i denne saken.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Flertallet er enige i dette, og slutter seg til sekretariatets begrunnelse da denne i hovedtrekk er dekkende for flertallets syn. Flertallet bemerker for ordens skyld at boligsalgsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, uriktig er benevnt som tilstandsrapport i sekretariatets begrunnelse.

Mindretallet – Norman – bemerker:

Mindretallet har kommet til at takstmannen har opptrådt ansvarsbetingende i forbindelse med utarbeidelsen av boligsalgsrapporten. Mindretallet finner at det foreligger klar sannsynlighetsovervekt for at takstmannen har vært i krypkjelleren i forbindelse med arealoppmåling og inspeksjon av feieluke, og at takstmannen dermed har unnlatt å vurdere/anmerke forhold som må ha vært synlige for ham, og som det ville vært av stor betydning for kjøper å få opplysninger om.

Det vises til at den aktuelle boligsalgsrapporten skal gi en beskrivelse og vurdering av bygningsdeler som takstmannen har observert, jf. rapportens s. 3 under punktet "*Om boligsalgsrapporten*". Beskrivelser og vurderinger skal altså som utgangspunkt baseres på takstmannens visuelle observasjoner. I samme avsnitt er det gitt eksempler på bygningselementer som normalt bygger på informasjon gitt av selger om ikke annet fremgår, men pipeløp/feieluke er ikke omfattet. Av beskrivelsen i NS 3600:2013, til kontrollpunktet 9.1.1 om "*Ildsted og skorsteiner inne i huset*", fremgår det at takstmannen skal kontrollere at feieluke er tilgjengelig, jf. ordlyden "*inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert*". Nedenfor beskrivelsen oppgis det uten videre fra takstmannen at "*Feieluke er tilgjengelig i kjeller*".

Skulle takstmannen til tross for ovennevnte ha unnlatt å inspisere feieluken, må det i lys av rapportens oppbygging og formål forventes at det opplyses tydelig om en eventuell unnlattelse, samt at det oppgis en saklig grunn for unnlattelsen. Slik saken er opplyst legger mindretallet til grunn at takstmannen har inspisert feieluken som er plassert i krypkjelleren. Plasseringen av feieluken er også dokumentert i boligsalgsrapporten fra kjøpers takstmann.

Videre legger mindretallet til grunn at takstmannen har foretatt arealoppmåling i den delen av kjelleren som ligger mellom det innredede baderommet og det første krypkjellerrommet. Rommet har jordgulv uten fuktsperre mot grunn, og omtales som et grovkjellerrom av kjøpers takstmann. Det vises til at takstmannen har oppgitt et totalt areal for kjelleretasjen som er 10 m² større enn det totale arealet som oppgis av kjøpers takstmann som spesifikt har opplyst at det totale arealet også inkluderer 6 m² av det aktuelle grovkjellerrommet (som totalt har ca. 14 m² gulvareal, jf. rapporten fra kjøpers takstmann).

Krypkjellere er i henhold til NS 3600:2013 punkt 3.11 en "*særlig fuktutsatt konstruksjon*", og i henhold til boligsalgsrapportens s. 13, under avsnittet "*Befaringen*", skal rom som er "*spesielt utsatt for fuktighet*" inspiseres "*særlig grundig*". I NS 3600:2013 tabell C.1 som gjelder "*Omfang av byggeteknisk tilstandsanalyse av boenheten – Innvendig*" under punkt 6.2 om krypkjellere, gis det bl.a. følgende stikkord for den vurderingen som takstmannen normalt skal foreta: "*Kontroller overflater for (..) (råte og sopp)*" og "*Vurder luftgjennomstrømning/ luftfuktighet: Fuktsperre mot grunn, høyde i kryperom og ventiler i yttervegg*".

Slik saken er opplyst legger mindretallet til grunn at det også i 2016 var jordgulv uten fuktsperre mot grunnen, både i grovkjellerrommet og i krypkjelleren, og at forholdene således må ha vært synlig for takstmannen da han inspiserte feieluken og utførte arealoppmålingen. I rapporten er det ikke gitt noen vurdering eller beskrivelse av arealene med jordgulv og manglende fuktsperre mot grunnen. Dette til tross for at det her er snakk om spesielt fuktutsatte konstruksjoner som skal inspiseres særlig grundig. Takstmannen har heller ikke opplyst om at boligen har krypkjeller og at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon.

Takstmannens opptreden er etter mindretallets syn grovt uaktsom og selger kan holdes ansvarlig etter avhl. § 3-7, ettersom mindretallet også har kommet til at kjøperen hadde grunn til å regne med å få opplysningene, og at opplysningene var egnet til å virke inn på avtalen. Gitt konklusjon ovenfor er det ikke nødvendig for mindretallet å vurdere anførselene knyttet til avhl. § 3-9 andre pkt.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) Gustav Norman (forbrukerrepresentant).