

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-1207

14.12.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fuktproblem i underetasje – selgers kunnskap – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig i Sandnes oppført i 1976 ble solgt "som den er" for kr 3,125 mill. og overtatt av kjøper den 12.8.19. Ved salget var dreneringen gitt TG 2, og det var bl.a. opplyst at grunnmursplast ikke var avsluttet med klemlist i toppen, og at dette kunne føre til at regnvann trengte inn mellom grunnmur og grunnmursplast. I egenerklæringen opplyste selger bl.a. at nedløp fra takrenne var "fikset" i juni 2018, at det hadde vært litt innsig av vann langs veggen i kjellerleiligheten før, men at det så ut til at det var bra nå. I forbindelse med overflateoppussing i boligens utleiedel i kjeller, oppdaget kjøper store fukt- og råteskader i gulv og vegger. Årsaken var utettheter i overgang mellom grunnmur og terrassedekke ut fra første etasje, som hadde ført til langvarig fuktinntrengning i kjeller og fukt/råteskader i vegger og gulv. Selgers leieboer opplyste at det ikke hadde vært fukt eller lekkasjer i utleiedelen før våren 2019. Kjøper anførte bl.a. at selger hadde gitt mangelfulle og uriktige opplysninger. Selskapet avsto kjøpers krav, og viste bl.a. at det var gitt klare risikopplysninger om fukt og innsig i kjeller. Nemnda kom til at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 179 363.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader, jf. avhl. § 3-7.

Boligen er en enebolig i Sandnes oppført i 1976.

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

Modernisering må påregnes.

Sokkeletasje

(...) Leiligheten ble pusset opp for ca. 15 år siden.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Konklusjon tilstand

Enebolig fra 1976 som i hovedsak er i sin opprinnelig stand, men har blitt noe oppgradert i innvendige overflater i senere tid.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde, bruksslitasje, vedlikehold og konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og levetid på bygningsdelene. Det er utført noe ufagmessige arbeider ifm. oppgradering av enkelte innvendige overflater.

Bygningen bærer preg av noe manglende vedlikehold i senere tid, og da den er blitt noen år må det påregnes vedlikehold og oppgradering av boligen.

Boligens drenering ble gitt TG 2:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnmursplast er ikke avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Hva gjaldt *"utvendige overflater"* fremgikk bl.a. følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Utvendig kledning er fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning på de mest utsatte steder. Råteskader i kledning enkelte steder, spesielt ved taknedløp. **(TG 2)**

Om punktet *"renner, nedløp og beslag"* fremgikk følgende i rapporten:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Takrenner og nedløp av plast fra byggeåret, påregnelig med noe falming i overflater samt smålekkasjer i skjøter. **(TG 2)**

Om *"terrasse"* hitsettes følgende fra rapporten:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Terrasseplattning med skiferfliser. Enkelte fliser er løse og det er bom samt avfluss i fuger. Fliser på kant av terrasse er løse/knekte. Rekkverk på balkong er ikke tilstrekkelig barnesikret iht. dagens forskrifter. Maks tillatt åpning mellom horisontale bord er 23 mm. **(TG 2)**

Vedrørende *"innvendige vegger"* i *"underetasje/vaskerom"* fremgikk følgende i rapporten:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Salt/kalkutslag på grunnmur, dette tyder på at muren transporterer noe fukt og/eller at det kondenserer på innvendige overflater. **(TG 2)**

Om *"innvendige gulv"* i underetasjen ble det opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv på grunn og enkelte riss/sprekker skyldes normalt noe bevegelse og svinnriss i betongen. (...) Toppinger i laminatskjøter i entre/stue skyldes trolig bruk av for mye vann/fukt ved rengjøring. Laminat i entre/stue er ufagmessig montert og det er noe gliper i enkelte skjøter. **(TG 2)**

I egenerklæringen opplyste selger at hun kjøpte boligen i 1989, og at hun hadde bodd der i 30 år. Selger svarte på bl.a. følgende spørsmål:

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

"Ja. Litt lekkasje i tak ved sida av pipa ved spesielle vindretningar (regn)."

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

"Ja. Fekk fiksa nedløp frå takrenne i juni 2018. Det hadde vore litt innsig av vatn langs veggen i kjellarleiligheten før. Ser ut til at det er bra no. Det er også innsig av vatn i rommet under garasjen. Vart litt verre etter at eg fekk lagt ny."

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

"Ja. Sjå kommentar for 2 spørsmål sidan."

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. R. A/S fiksa nedløp frå takrennene samtidig som han sette inn nye ytterdører i hovedetasjon og inn til leiligheten i kjellaren."

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

"Nei."

7. Kjenner du til om det er/har vært sopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

"Nei. Som tidlegare nemnt var det ein del fukt i veggen i underetasjon før. Men det ser ut til at dette er bra no etter at nedløpet til takrennene vart fiksa."

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

"Ja. Ved spesielle vindretningar er det litt lekkasje ved sida av pipa."

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

"Nei."

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,125 mill. ved kjøpekontrakt datert 11.7.19, og overtatt av kjøper den 12.8.19.

I forbindelse med overflateoppussing i boligens utleiedel, oppdaget kjøper store fukt- og råteskader i gulv og vegger. Det ble reklamert på forholdet overfor selskapet den 13.12.19.

Kjøper engasjerte takstfirma T. AS for en vurdering av forholdet. Fra takstrapport datert 28.1.20 hitsettes bl.a.:

Ved egen besiktigelse var deler av vegg i kjellerstue mot vei og utvendig terrassedekke åpnet. Her har det vært en langvarig fuktinntrengning i grunnmur/konstruksjon som har gitt råteskader i trevirket. Man finner de samme skadene i gulvet som består av isopor, plast, sponplater og laminat.

Årsaken til vanninntrengingen er utvendige utettheter mellom det støpte terrassedekket og grunnmur. Flisene på dekket er også avsluttet utenfor grunnmur slik at det oppstår en vannansamling mellom fliser og grunnmur. Overflatevann samler seg her, og trekker inn i konstruksjonene grunnet manglende tettesjikt i overgangen. Dette vises også i form av saltutslag på innvendig grunnmur i denne høyden på endevegg.

KONKLUSJON

Det er utettheter i overgang mellom grunnmur og terrassedekke ut fra 1. etasje. Dette har gitt klangvarig fuktinntrengning i kjeller og medført fukt/råteskader i vegger og gulv.

Takstfirma T. AS beregnet utbedringskostnadene til ca. kr 180 000.

Kjøper har også fremlagt korrespondanse med selgers leietaker av utleiedelen, hvor det bl.a. fremgikk at det ikke var noen problemer med fukt eller lekkasje før våren 2019, når leietakeren i mars/april fant fukt.

På spørsmål fra kjøper om hvilke arbeider selger hadde utført ved takrennene, oppga selskapet følgende:

Selger har kontaktet han som fikset takrenne i 2018, for å se om han har noe dokumentasjon. Kommer tilbake til deg når det er gjort.

Vedrørende bygningsmessige inngrep de siste 15 åren, er det ikke så mye som er gjort. Det som er har selger opplyst om i egenerklæringen slik som skifte av ytterdør, samt noe kledningsbord, som er gjort i egen regi.

Kjøper fremla e-post korrespondanse med selgers leietaker datert 20.10.21, hvor leietakeren bekreftet at selger fikk beskjed om fuktproblemet våren 2019.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, grunnet tilbakeholdt og uriktig opplysning om pågående fuktproblem i leiligheten i boligens underetasje. Selger kjente eller måtte kjenne til dette, også etter anført utbedring i 2018. Leietaker oppdaget fukt i hjørnet i leiligheten i mars/april 2019. Det så ikke ut til at det var gjort noen oppgraderinger i 2018, idet taknedløpet fortsatt går ned i gamle rør i bakken. Også takstmannen kjente eller måtte kjenne til det påklagde forholdet. I alle tilfeller foreligger det et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om det bl.a. var gitt en risikopplysning, var det ikke forventbart at stuerommet i leiligheten var totalskadet av fukt og råte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 179 363, og forsinkelsesrente.

Selskapet har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, da hverken selger eller takstmannen hadde underkommunisert omfanget av fuktproblemet i kjelleren/underetasjen. Det var gitt klare risikopplysninger om fukt og fuktinnslag i kjeller ved salget. Det ble bestridt at

leieboeren hadde uttalt muntlig til kjøper at det var et stort problem med vann i mars/april 2019. Ifølge selskapet hadde leieboeren muntlig opplyst til dem at han var klar på at det ikke hadde vært noe problem. Det foreligger heller ikke et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet, var det ikke sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente til forholdet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av boligens alder forelå det heller ikke et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet fukt- og råteskader i gulv og vegger i sokkeletasjen i en bolig fra 1976.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

På bakgrunn av takstrapporten fra T. AS legger sekretariatet til grunn at det fem og en halv måned etter overtakelsen ble konstatert langvarig fuktinntrengning i grunnmur/konstruksjon i vegg i kjellerstue mot vei og utvendig terrassedekke, samt at dette har medført fukt/råteskader i vegger og gulv. Årsaken er utvendige utettheter mellom det støpte terrassedekket og grunnmur, samt at flisene på dekket også er avsluttet utenfor grunnmur, slik at det oppstår en vannansamling mellom fliser og grunnmur. Overflatevann samler seg her, og trekker inn i konstruksjonene grunnet manglende tettesjikt i overgangen, noe som også vises i form av saltutslag på innvendig grunnmur i denne høyden på endevegg.

Innledningsvis vil sekretariatet bemerke at det i tilstandsrapporten, innhentet i forbindelse med salget, vedrørende drenering var opplyst at grunnmursplast ikke var avsluttet med klemlist i toppen og at dette kunne føre til at regnvann trengte inn mellom grunnmur og grunnmursplast, at fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og gjerne vises som saltutslag, samt at dette kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Til dette kommer at det i rapporten også var bemerket saltutslag på grunnmur på innvendige vegger i vaskerommet i underetasjen, samt at dette tydet på at grunnmuren transporterte noe fukt og/eller at det kondenserte på innvendige overflater. I tillegg var det opplyst om enkelte løse skiferfliser, bom og avflassing i fuger på terrasseplattingen, samt at fliser på kant av terrassen var løse/knekte. Om overflater på innvendige gulv i underetasjen var det opplyst om "toppinger i laminatskjøter i entre/stue skyldes trolig bruk av for mye vann/fukt ved rengjøring". Dette er forhold som kjøper følgelig var kjent med før kjøpet, og som ikke kan gjøres gjeldende som mangler, jf. avhl. § 3-10 første ledd.

Spørsmålet er om selger kjente eller måtte kjenne til langvarig fuktinnsig i boligen grunnet utettheter mellom grunnmur og terrassedekke, og at dette har medført fukt- og råteskader i vegger og gulv i kjellerstuen, jf. nevnte takstrappport fra T. AS.

Selger har i egenerklæringen opplyst at det "før" hadde vært litt innsig av vann langs veggen i kjellerleiligheten og en del fukt i veggen, men at det "ser ut til at det er bra no", etter at nedløp fra takrenne ble "fikset" i juni 2018. Vi har ikke funnet klare bevismessige holdepunkter i saken for at selger var kjent med andre forhold utover det opplyste i egenerklæringen. Vi har heller ikke funnet det tilstrekkelig sannsynliggjort at selger måtte kjenne til de påklagde forholdene. Slik saken er opplyst fremstår det for sekretariatet som at kjøper oppdaget fukt- og råteskader etter at konstruksjonen var åpnet i forbindelse med overflateoppussing i utleieleiligheten, jf. kjøpers forklaring og nevnte takstrappport. Det synes således som at skadene først kom til syne etter at veggplatene var fjernet, noe som taler mot at selger må ha kjent til forholdene. Selger har opplyst at arbeidet med nedløp til takrenner i 2018 ble utført av faglært, og har oppgitt et firmanavn. Arbeidet er imidlertid ikke dokumentert. Vedkommende som leide kjellerleiligheten i selgers eiertid har opplyst at det først var i mars/april 2019 at han hadde oppdaget at det var vått i et hjørne i leiligheten, jf. leieboerens e-post av 11.1.21. Det kan således fremstå som noe uklart om det var gjort utbedringer i 2018 eller i 2019, eller om leieboerens opplysning tyder på at det hadde oppstått ny lekkasje etter utbedringen i 2018. Til dette kommer at kjøper har gjort gjeldende at han ikke kan se at det er gjort noen oppgradering av taknedløpet i 2018, samt tilstandsrapportens opplysning om at takrenner og nedløp av plast er fra byggeår, og at det bl.a. var påregnelig med smålekkasjer i skjøter. Slik saken er opplyst er det vanskelig for sekretariatet å ta stilling til om eller når det evt. var utført arbeid med taknedløpet, og hvor omfattende

arbeidet evt. var. I mangel av ytterligere dokumentasjoner har vi etter en samlet vurdering derfor kommet til at det ikke er sannsynliggjort at selger måtte kjenne til vedvarende fuktinnsig i boligen med derpå fukt- og råteskader i kjellerleilighetens vegg og gulv, eller årsaken til dette.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette ut fra de opplysninger som forelå ved sekretariatets behandling av saken. Etter sekretariatets vurdering av saken er det imidlertid fremlagt supplerende opplysninger fra kjøper. Kjøper har vært i kontakt med den tidligere leieboeren, som i e-post av 20.10.21, slik nemnda forstår e-postutvekslingen ut fra sin ordlyd, bekrefter at han våren 2019 fortalte selger at han samme vår hadde oppdaget fukt i et hjørne i sokkelleiligheten. Slik saken er opplyst ved nemndas behandling av saken, foreligger det følgelig motstridende opplysninger fra selger og leietakeren hva gjelder selgers kjennskap til fuktproblematikk i underetasjen før salget. Nemnda finner det vanskelig å se bort fra leietakerens opplysninger i e-posten av 20.10.21, og bemerker at selskapet heller ikke har kommentert eller imøtegått disse nye opplysningene. Selv om det er ukjent hvordan leietakeren formidlet den nevnte informasjonen til selger, har nemnda ut fra sakens dokumenter kommet til at det er sannsynliggjort at selger våren 2019 – altså før salget – var informert av leietakeren om fuktproblematikk i sokkelleiligheten. Denne informasjonen ble ikke videreformidlet ved salget. Nemnda viser i denne forbindelse til selgers utfylling av egenerklæringsskjemaet punkt 7, hvor det på spørsmål om kjennskap til fukt i boligen opplyses *"som tidlegare nemnt var det ein del fukt i veggene i underetasjen før. Men det ser ut til at dette er bra no etter at nedløpet til takrennene vart fiksa"*.

Nemnda finner det klart at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om nylig oppdaget fukt i underetasjen, jf. avhl. § 3-7. Lovens innvirkningsvilkår er etter nemndas skjønn også oppfylt da pågående fuktinnsig i boligen skaper usikkerhet om skadeomfang og utbedringskostnader. Nemnda har følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda er for øvrig enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangel grunnet takstmannens forhold. Det vises på dette punktet til sekretariatets drøftelse, som nemnda slutter seg til da den er dekkende også for nemndas syn.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag etter avhl. § 4-12. Det fremgår av befaringsrapport rekvirert av kjøper at utbedringskostnadene utgjør omkring kr 180 000 inkl. mva. Nemnda finner at det må gjøres et ikke ubetydelig standardhevingsfradrag, og har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 90 000 inkl. mva. Det er også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).