

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-200

15.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fukt- og råteskader i krypkjeller – ufaglært arbeid – risikoopplysninger – underkommunisert omfang? – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-7, 3-7, 3-9 andre pkt. og 4-12.

En enebolig i Bergen oppført i 1950 ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill., og overtatt av kjøper den 1.7.19. Boligen hadde tilbygg fra bl.a. 1989/90 og 2011/12. Ved salget ble det opplyst om noe fuktinnsig og montert sluk i krypkjelleren, og takstmannen ga fuktgjennomslaget TG 2. Grunn og fundamenter og gulv på grunn ble for øvrig vurdert til TG 1, og takstmannen opplyste at dreneringen for slike boliger sjeldent utgjorde et problem. Etter overtakelsen avdekket kjøper betydelige mengder rennende vann og råteskader i krypkjelleren, og reklamerte overfor selskapet. Det ble også avdekket motfall på avløpsrør og ulovlig rørføring i krypkjelleren. Selskapet avsto kjøpers krav under henvisning til boligens alder og opplysninger om fukt ved salget. Ifølge selger hadde de selv etablert sluk i krypkjelleren, og montert ny vindsperre under bjelkelaget. Nemnda kom til at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 845 023, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.:

- Råte og fuktskader i krypkjeller
- Motfall på avløpsrør
- Ulovlig rørføring i krypkjeller

Eneboligen i Bergen ble oppført i 1950.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Landlig, skjermet og ekstremt innholdsrikt. En særegen enebolig i vakre omgivelser.

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter

Betongfund. på antatt faste masser.

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Konklusjon tilstand

REFERANSENIVÅ: Boligen er oppført i 1950, antatt i hht gjeldende regelverk som var Byggeforskrifter av 1949. Samt byggeskikk fra den tid. Dette er i utgangspunktet referansenivået for bygningen.

Dels endret referansenivå, grunnet tilbygg/oppgraderinger/utskiftinger, men hovedsakelig i hht Plan og Bygningsloven av 14 juni 1985, Byggeforskrift av 1987 og 1997.

Bebyggelsen: Frittliggende enebolig, oppført i 1950. Tilbygget 3 ganger: 1989/90, 1995/96, 2011/12.

Standard: Normalt god standard. Jevnlig oppgradert. Godt vedlikeholdt.

Bygning, generelt

Beskrivelse: Alle bygningsdeler og installasjoner har begrenset levetid. Eldre konstruksjoner/deler har sitt utgangspunkt i eldre forskrifter og vil normalt ikke tilfredsstille dagens krav. Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmannen.

Gulv på grunn – TG: 1

Beskrivelse: Støpte gulv mot grunn. Dels påforet tregulv. Dels ringmur og trebjelkelag.

Dels krypkjeller: Noe fuktgjennomslag. Sluk er montert.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år. Normal tid før utskifting av tilfarergulv på betong er 30 – 50 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Radonmåling anbefales for alle boliger uten radonsperre.

TG 2 for fuktgjennomslag i krypkjeller.

Drenering

Beskrivelse: Ingen rom under terreng.

Tilstandsvurdering: Drenering blir sjeldent et problem med denne konstruksjonstypen/terrengforhold.

Frittbærende dekker – TG: 1

Beskrivelse: Trebjelkelag.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Noe retningsavvik må påregnes grunnet alder. Stedvis knirk.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: ... Uviss type vannledninger og avløp under og utenfor bolig. Undersøkelse av slike ledninger må evt utføres av spesialfirma.

Tilstandsvurdering: TG 1 for nyere vvs. TG 2 for eldre VVS.

Selger opplyste i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1982. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til råteskader, sopp eller fukt, og på spørsmål om kjennskap til feil ved vann og avløp. Selger svarte "nei" på spørsmål om det var utført arbeid ved drenering/fuktsikring de siste 10 årene, men "ja" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig, etc.:

Noe innsig av fukt til krypkjeller ved store nedbørmengder. Avrenning gjennom sluk i krypkjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.19, og overtatt av kjøper den 1.7.19.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper flere avvik ved eiendommen. Det ble i den forbindelse innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann D. datert 18.7.19:

Fukt krypkjeller

Sammendrag

Enebolig i (adresse). Nåverende hjemmelshavere overtok boligen i juli 2019. Etter ca 2 uker registrerer nåverende hjemmelshavere mye vannansamling i krypkjeller og ved nærmere undersøkelse finner de det sannsynlig at bjelkelag og provisoriske støtter er fuktig. Undertegnede ble kontaktet og på befaring finner jeg at % fuktinnholdet i bjelker og provisoriske støtter er mettet av vann, "fritt vann" og de fleste provisoriske støtter er råteskadet, i tillegg finner vi sannsynlig muggsopp og avtrekksprøver blir tatt, prøver er sendt inn til analyse.

Skadeforløp

Etter overtakelse av boligen oppdaget nye hjemmelshavere, større fuktansamlinger i krypkjeller en det var rimelig å anta i følge tilstandsrapport utført ved boligsalget. Det ble ved befaringen 15.07.2019 registrert ett % fuktinnhold som tilsier fritt vann i gulvbjelker og søyler (fritt vann vil si % fuktinnhold på over 28-29%) viser til vedlagte bilder av målinger utført.

Under befaring ble det også registrert at deler av avløpsrørene har motfall og ikke er festet tilstrekkelig, dette vil kunne føre til opphoping og tilstopping av avløpsrørene samt fare for at rør kan gli fra hverandre.

Det ble også registrert manglende/ dårlig utført vindsperre med asfaltplater som noen steder mangler helt.

Skadeårsak

Årsaken til fuktansamlingen i krypkjeller er at drenering rundt boligen ikke fungerer, på bakside av boligen ved inngangspartiet er det fall inn mot fundament/grunnmur, dette gjelder også på flere sider av boligen og fører til at det stadig blir tilført vann i grus og jord som ligger som gulv/dekke i krypkjeller. Grunnen/gulvet i krypkjelleren er heller ikke fuktsikret ved å montere plast for å unngå fukt/kondens fra grunn. Ventileringen av krypkjelleren er ikke tilfredstillende.

Årsaken til motfall i rør/bunnledning er manglende klamring/festing av rør, krav i henhold til VVS standard for liggende rør skal klammring skje hver 1,1m for 110mm rør.

Årsak til manglende/dårlig utført vindsperre er tilsynelatende at arbeidet ikke er utført fagmessig.

Skadeomfang

Omfanget av fuktinntrengning i første rom i krypkjeller viser opphoping av vanndammer på fjell og fuktskadene er størst i den delen av krypkjelleren som er under stue/spisestue, det er også her gulvbjelker og provisoriske avstivere brukt som søyler er angrepet av fukt og råte sopp. Søyler er montert ned på fundament av gråstein og direkte på fjell, noen av søylene har blitt presset inn i bjelkelaget antagelig på grunn av fukt/råte. se vedlagte bilder.

Omfanget av avviket i rør/bunnledning synes å være samtlige synlige rør/bunnledninger i krypkjeller.

Omfanget av manglende/dårlig utført vindsperre med asfaltplater er varierende, noen steder mangler plater totalt noen steder er skjøter utette, noen steder er utette på grunn av skader.

Konklusjon

Uteluftsventilerte kryprom er en konstruksjonsløsning som er generelt er ugunstig, og slike konstruksjoner må undersøkes nøye. Det vil si, erfaringer tilsier at den er skadeutsatt. Økning i isolasjons-tykkelse i bjelkelaget vil medføre at varmegjennomgangen som ved mindre isolasjon ville kunne hjelpe med uttørking av krypkjelleren er borte. Når det i tillegg er stor tilstrømming av fuktighet gjennom ringmur og fundamentene på grunn av fall inn mot ringmur og fundamenter samt usikker drenering på utside av ringmur og fundamenter vil det bli stor opphoping av fukt i krypkjeller. Ved befaring 15.07.2019 ble det ved indikasjonsmåling konstatert % fuktinnhold i bjelkelag og provisoriske understøttelse som tilsier "fritt vann". fritt vann betegnelsen er når % fuktinnhold er større en 29%. I tillegg ble det konstatert deformering av bjelker og provisorisk understøttelse på grunn av råte sopp, det er tatt avtrekksprøver av sannsynlig muggsopp på bjelker og provisoriske understøttelse.

Prøven er sendt inn til analyse hos MYKOTEAM AS og analyse svar vil bli ettersendt.

Det er målt med hygrometer høy relativ fuktighet i luften i krypkjelleren RF 80,3 ved 15,3 grader, det ble samtidig målt RF på ute luft til 59,7 ved 19,8 grader. Viser forøvrig til vedlagte bilder.

Ut fra vurdering av de foregående opplysninger/observasjoner og målinger settes det TG3 på bjelkelag og provisorisk understøttelse, dette gjelder i hovedsak krypkjeller under stue/spisestue.

Og det settes TG3 på drenering på grunn av manglende drenering og fall inn mot fundamenter.

Asfaltplater/vindsperre har deformasjon og det mangler plater på flere områder, dette kan medføre kaldluft/trekk inn i isolasjon som igjen fører til kondensering mot varmt gulv på bjelkelaget, ved undertrykk i bolig forøvrig kan mugg sopp sporer bli trukket opp i boligens rom over krypkjelleren med fare for at beboere utvikler sykdom. Undertrykk oppstår gjerne ved bruk av kjøkkenvifte, baderomsvifte og ved fyring i vedovner. Viser forøvrig til vedlagte bilder.

Ut fra vurdering av de foregående opplysninger/observasjoner settes TG3 på deler av vindsperre/asfaltplater. Avløpsrør/bunnledning i krypkjeller har enkelte steder med mot-fall og er ikke klamret/festet, dette vil føre til opphoping/tetting av rør/bunnledning samt at utgliding av skjøter kan forekomme. Viser forøvrig til vedlagte bilder.

Ut fra vurdering av de foregående opplysninger/observasjoner settes TG2 på deler av Rør/bunnledning.

Reperasjon av asfaltplater

Reparasjonsbeskrivelse

Nye plater på områder som mangler, skjøter må tettes slik at man unngår trekk inn i isolasjon.

Reperasjon av gulv i stue/spisestue

Reparasjonsbeskrivelse

På grunn av vanskelig tilgang i krypkjeller vil det være mest tjenelig å fjerne alt gulv i stue og spisestue slik at man har mulighet for fri tilkomst til undergulv, bjelkelag, asfaltplater og lekter fra overside. deretter vurderes skadeomfanget i sin helhet. Slik det ser ut i dag uten store inngrep i konstruksjonen, er det behov for utskifting av stort sett alt bjelkelaget og provisoriske understøttelser på grunn av råteskader og fukt. Med grunnlag i at krypkjellere er en ugunstig konstruksjonsløsning, og at det må foretaes en fuktsikring av grunnen før oppbygging av nye bjelker, søyler og asfaltplater, vil det være tid og kostnadsbesparende å bruke en annen anbefalt metode å løse ny oppbygging på. Metoden er som følger: Fjerning av gulv som foregående, fuktsikring av grunn med plast, oppfylling av kryprom med løs Leca, armeringsmatter og påstøp deretter montering av ny overflate på gulvet. Dette er en metode som vil føre til at problemet med fukt i undergulv er borte for alltid og være en tid og kostnads besparende metode.

Drenering

Reparasjonsbeskrivelse

Områder som har feil fall inn mot fundament/grunnmur må graves opp og tilfredstillende grunnmurstetting må etableres samt at drensledning må legges for å lede bort vann.

Reperasjon av avløpsrør

Reparasjonsbeskrivelse

Oppretting og klamring av rør som ikke er tilfredstillende festet.

Det ble anslått samlede kostnader på kr 544 900 inkl. mva.

I etterkant av befaringen ble det sendt prøver av sopp og mugg fra bjelker og søyler til analyse hos Mycoteam. Fra analyserapport datert 23.7.19 hitsettes:

3. Vurdering

Det ble registrert rik vekst av muggsopp på prøven.

Det ble ikke påvist råtesopp på prøven, men det er mistanke om at det kan være råtesopp på prøvestedet. Dette bør undersøkes videre, og da spesielt i bjelker eller bunnsviller ut mot yttervegger.

Det ble videre fremlagt bilder og videoer av krypkjellerens tilstand.

Deretter ble det avdekket flere avvik ved eiendommen, og kjøper innhentet en ny reklamasjonsrapport fra takstmann B. datert 17.3.20:

1. Krypkjeller/etasjeskille

1.1 Beskrivelse av skaden

Fremvist avvik er råteskader i bærende konstruksjon under etasjeskille mellom krypkjeller og 1.etasje i boligen, samt vannsamlinger på grunn i krypkjeller.

Boligen har totalt tre forskjellige krypkjellere i form av at de er avlukket med ringmurer på 4 sider av rommet. Beskrivelser under skadeforhold 1 omhandler krypkjeller under opprinnelig del av boligen som ligger under stuedelen slik boligen er innredet ved befaringen.

1.5 Konklusjon

Avviket har pågått over tid og i flere år.

Dette begrunnes med hvor langt skadene i trevirke har utviklet seg og med tanke på at avviket vil i teorien pågå mest i sommerhalvåret.

Alder på materialer i stubbloftet er ikke kjent, men det er registrert at det er utført endringer i krypkjelleren hvor det er tilført materialer av nyere dato.

Dette begrunnes med at det er registrert materialer med klistermerke med strekkode, samt datostempling på trefiberplate fra 2017.

Avviket har sannsynlig oppstått gradvis etterhvert som det er utført tilbygg på opprinnelig del av boligen, da disse konstruksjonene har blokkert ventilene som opprinnelig har ventilert krypkjelleren.

Slik avviket fremstår ved befaringene vil undertegnede gi bygningsdelen en tilstandsgrad 3. Dette begrunnes med at det er registrert fukt- og råteskader i bærende konstruksjon hvor trevirket har mistet sin opprinnelige styrke. Det er også registrert utilstrekkelig ventilering av krypkjelleren.

1.6 Utbedring

Alternativ 1:

- Fukt og varmeisolering av grunnen.
- Bedre ventilering
- Utbedring av fuktsikring/drenering utvendig.
- Eventuelt i tillegg behovsstyrt oppvarming og avfukting av lufta mekanisk.

Alternativ 2:

- Fjerne bjelkelag i tre, fylle opp hulrom/krypkjeller med Lecakuler eller lignende, legge fuktsperre og isolasjon før støp av betonggulv mellom ringmurene.

Vurdering:

Undertegnede vurderer alternativ 2 til å være den mest hensiktsmessige utbedringen som kan utføres i boligen.

Man vil ved alternativ 2 eliminere alle risikomomenter som følger ved en krypkjeller og få en god og varig løsning på fuktproblematikken. Det vil ikke være behov for å gjøre større tiltak med dreneringen rundt boligen, samt at det ikke er behov for lufterventiler eller mekaniske hjelpemidler.

Alternativ 2 er samlet sett vurdert til den rimeligste utbedringsmetoden.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 192 737

2. Krypkjeller under inngangsparti

2.1 Beskrivelse av skaden

... Beskrivelser under skadeforhold 2 omhandler krypkjeller under inngangspartiet.

2.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Inngangsparti med krypkjeller under er et tilbygg som ble byggesøkt i 2011.

2.5 Konklusjon

Det ble ved befaringen ikke registrert noen antydninger til svekkelser, påbegynnende råtesopp, kondens eller muggsopp på eller i organiske materialer i kryprommet.

Sannsynlig er rommene ventilert tilstrekkelig i forhold til fuktbelastningen de har blitt påført, slik at det til nå ikke har utviklet seg noen avvik i konstruksjonen.

Slik rommene er utført ved befaringen tilfredstiller de ikke preaksepterte ytelser fra byggeåret.

2.6 Utbedring

Det er ikke registrert symptomer på av ventileringen er utilstrekkelig i disse to rommene, men det kan med fordel også monteres en mekanisk vifte på en eller flere av ventilene som slår inn ved høy relativ luftfuktighet.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 40 785

4. Krypkjeller under kjøkken

4.1 Beskrivelse av skaden

Beskrivelser under skadeforhold 4 omhandler krypkjeller under kjøkkenet.

4.2 Forskriftskrav og Byggeskikk

Hvor det i dag er kjøkken i boligen med krypkjeller under, er et tilbygg som ble byggesøkt i 1990.

4.4 Konklusjon

Det ble ved befaringen ikke registrert noen antydninger til svekkelser, påbegynnende råtesopp, kondens eller muggsopp på eller i organiske materialer i kryprommet. Det er midlertidig bildedokumentert kondens i

kryprommet etter besiktigelsene som ble avholdt som høyst sannsynlig skyldes temperatursvingninger i uteluften.

4.5 Utbedring

Det anbefales at konstruksjonsdelen utbedres for å hindre fremtidige råteskader og funksjonssvikt i bygningesdelene tilstøtende kryprommet.

Som nevnt under punkt 2 ser ikke undertegnede det ikke som økonomisk hensiktsmessig å gjøre omfattende dreneringstiltak rundt denne boligen.

Det vil på bakgrunn av denne vurderingen være en rimeligere økonomisk operasjon å fylle igjen kryprommene å støpe gulv rett på grunn som beskrevet under punkt 1.

Utbedringskostnad, eks. mva kr 59 300

Kjøper avdekket videre en ulovlig rørgjennomføring fra sluk til kloakk i krypkjelleren. Overflatevann ble ført ned i sluk, videre gjennom biovac og deretter ut i omgivelsene. Ifølge bildene var rørføringen av sluk datert i 2017, og måtte ha blitt utført i etterkant av dette. Kjøper tok i den forbindelse kontakt med kommunen og Biovac. Biovac bekreftet at overflatevann ikke skulle inn i minirensanlegget. Kjøper fremla bilder av rørene og datostemplingen.

Kjøper innhentet deretter et tilbud datert 21.1.20 fra byggefirma A. for utbedring av krypkjelleren:

Det ligger fram 2 alternativer i takst rapporten som løsninger av fuktproblemet som er oppstått.

Alternativ 1, er beskrevet med fukt og varmeisolering av grunnen, bedre ventiler, utbedring fuktsikring/drenering utvendig og eventuelt i tillegg behovsstyrt oppvarming og avfukting av luften mekanisk.

Alternativ 2, fjerne bjelkelag i tre, fylle opp hulrom/krypkjeller med Lecakuler eller lignende, ligge fuktsperre og isolasjon før støp av betonggulvet mellom ringmurene.

Tilbudsbeskrivelse – Medtatte arbeider ved utbedring

Vår vurdering av dette er at vi ser det er ganske ujevnt terreng i blindkjelleren, noe som gjør alternativ 2 vanskelig og kostbart å utføre. Slik det ser ut på bjelkene så er det ikke oppstått store skader som ikke kan utbedres under ifra, ved nye forsterkninger på bjelker som boltes fast i de gamle der det er behov for det.

Slik vi ser løsningen blir å ribbe hele bjelkelaget under ifra for sutakbord, asfaltplatene og isolasjon. Dette er da i første del man kommer inn i blindkjeller samt det rommet avfukter har stått i (det store rommet). Det innerste rommet virker ikke mye utsatt men det er medtatt noen små arbeider utført, som vannsamling under terrassedør vil smøres med Heidy Waterseal mot grunn, asfaltplater som er synlig fuktskader på skiftes og fall på avløpsrør endres med riktig fall.

De gamle dragerne blir forsterket med nye 48x148 impregnert materialet på hver side (pil viser bjelke).

Nye søylepunkt blir montert. Nye asfalt plater monteres og blåseisolasjon blir bestilt gjennom IH. AS.

Ulovlig montert drenering som er tilkoblet avløpsrøret/kloakken, vil bli fjernet og avløp lukket igjen fra dreneringshullet.

Dreneringsplan utvendig

Vi må lage en drenering rund baksiden av bygget slik at vi får ledet vekk tilsig av vann fra terreng, samtidig som vi får koblet til avløpene fra tak og ledet dette i samme rør. Utkast fra tak nedløp utenom dreneringsplanen vil bli ledet vekk ved eget rør. Monteres en sandfanger slik at det lett kan rengjøres i drenerings kanalen. Side med stein heller kommer der inn en del vann til blindkjeller, her tenker vi å avdekke grunnmur og støpe en betongkant mot eksisterende grunnmur for tetting mellom fjell og hus fundament. Nye drenerde masser blir tilført og remontering av heller som legges i grus.

Total tilbudspris inkl. MVA: Kr 744 550

Kjøper har opplyst at de totale kostnadene utgjorde kr 809 846, hvorav kr 124 041 var tilknyttet kjøpers egeninnsats. Det ble fremlagt fakturaer for arbeidene på kr 809 846, og byggefirma A. oppstilte en presisering av kostnader tilknyttet den siste fakturaen som gikk utover det opprinnelige tilbudet. Det ble også fremlagt en beskrivelse fra byggefirma A. for bakgrunnen for de

økte kostnadene. Kjøper fremla videre fakturaer for befaringsrapporter på til sammen kr 40 005 inkl. mva.

Selskapet oppga følgende forklaring om selgers kunnskap:

Selger er først og fremst ikke kjent med skader som nevnt i reklamasjonen. De forklarer at de begynte å oppleve fukt, som opplyst i EES, etter noen hagearbeider utført av (firma T.H.) 2011-2012. Etter dette ble sluk montert av selgerne. Det er altså noen år siden.

Selgerne er altså som nevnt ikke kjent med skader i f.eks. treverk og der hvor kjøpersiden ellers har avdekket dette nå. I det tilfelle kjøpersiden anfører at selger måtte kjenne til forholdet, vil denne side påpeke at det både er lenge siden dette ble gjort, som igjen kan indikere at det ikke hadde begynte å utvikle seg fuktskader/mugg/råte (sistnevnte tar 5-6 år før det utvikler seg til råte).

Selger er ei heller kjent med feil fall på avløpsrør. De har aldri opplevd problemer med avløpet.

Selgerne opplyser om arbeidet med røropplegget i krypkjelleren ble gjort av fagpersoner. Hvilket firma som utførte jobben er selgerne ikke helt sikre på, da det begynner å bli lenge siden.

Det skal ikke ha blitt gjort noe arbeid fra kjøper sin side, og de har derfor ingen kjennskap til at det skal være ulovligheter med at overflatevann blir ført ut i kloakken. Da det ble utført av rørlegger regner man med at det ble korrekt utført. Det bemerkes at det ikke er noe identifikasjon mellom selger og håndverker.

Etter å ha konfrontert selger med disse påstanden, stiller selger seg uforstående til å ha kjennskap til fukt og råteskader i krypkjelleren samt ulovlig rørføring.

Vedrørende råte og fuktskaden sier selger at de ikke har kjent til dette, og har ikke merket noe til dette. Materialene som er funnet i 2017 er fra at man har etterisolert i kjeller. Dette er en bolig fra 1950 som er bygd på i forskjellige perioder. Vi mener at det har formodningen mot seg at selger skal ha hatt kjennskap til store råteskader uten å gjøre tiltak, da selger uansett etterisolerte bjelkelaget.

Når det gjelder slukket har dette sammenheng med fuktinnsiget. Selger har forklart at dette ble installert i 2017 fordi at han oppdaget vann inne i krypkjelleren under store nedbørsmengder. Problemet med fuktinnsig skal ha skjedd etter at det ble gjort noe arbeid med hellelegging utført i 2012/2013. Det skal ikke ha vært et problem etter sluke ble installert, da dette fikk vannet ut av krypkjelleren.

Selger har videre forklart at det var installert på egeninnsats, og at han ikke hadde noe kjennskap til at det ikke var lov å koble til Biovac systemet. Kjøper har heller ingen forventning til at dette er gjort fagmessig, da det ikke er gitt andre opplysninger enn at det er installert et sluk. Installasjoner i krypkjellere kan ikke ses som å være noe man må ha faglig kompetanse på, da dette er en svært enkel konstruksjon som må ses som

Feil/mot fall på rør har heller ikke selger kjennskap til, og opplyser å ikke ha hatt noe problemer med dette.

Kjøper har anført at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde gjort arbeider i krypkjelleren de siste årene, og måtte dermed ha kjent til fuktproblematikken. Også takstmannen måtte ha besiktiget krypkjelleren ved sin befaring, og det var ingen rimelig grunn til at takstmannen skulle ha vært uvitende om avviket. Det ble ikke opplyst at takstmannen ikke besiktiget krypkjelleren ved befaringen, og det var god tilgang ved flere luker. Takstmannen hadde underkommunisert krypkjellerens tilstand, og gitt grunn og fundament TG 1. Selger måtte videre ha vært kjent med ulovlig rørgjennomføring. Opplysningssvikten hadde virket inn på avtalen. Avviket var uansett upåregnelig, og utgjorde dermed en vesentlig mangel. Opplysninger om "*noe innsig*" av fukt var ikke dekkende for de faktiske forholdene.

Selskapet hadde snudd i forklaringen om selgers arbeid ved etablering av sluk. Selger hadde dermed vært nede i krypkjelleren kort tid før salget, og måtte ha kjent til fuktskadene i forbindelse med arbeid på sluk og etterisolering. Det ble heller ikke opplyst at vindsperre var utført ved egeninnsats. Selskapet hadde videre lagt feil faktum til grunn for sin vurdering, og det ble vist til at krypkjelleren ikke hadde blitt fylt igjen ved utbedringen. Det var kun skadet materiale som var skiftet ut.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedrings- og takseringskostnader oppad begrenset til kr 845 023, jf. avhl. § 4-12, samt forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå noen mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger hadde ikke kjent til avvik i større omfang enn hva som ble opplyst ved salget, og det var ikke avgjørende at selger hadde bodd i boligen i 36 år. Selger hadde heller ikke opplysningsplikt om egeninnsats ved etablering av sluk i krypkjelleren. Takstmannen hadde gitt klare risikoopplysninger om krypkjelleren, og tilstandsgraden måtte anses som en subjektiv oppfattelse av tilstanden på befaringsdagen. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, ettersom boligen var 70 år og det ble gitt risikoopplysninger om fukt i krypkjelleren. Det var vanlig at boliger ble bygget uten fuktsperre mot grunnen på oppføringstiden. Det var naturligvis uheldig at råteskader ikke ble nevnt, men det måtte anses kjent at fuktinnslag ville medføre fare for sopputvikling og råteskader. Utbedring ved å fylle igjen krypkjelleren måtte uansett anses som en ren standardheving. Dersom forholdet måtte anses som en mangel, var det kun merkostnadene ved å utbedre råteskadene som kunne tas med.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold.

Sekretariatet fant det sannsynliggjort at selger hadde kjennskap til vanninnsig i større omfang enn det som ble opplyst ved salget, og at det var holdt tilbake opplysninger om egeninnsats ved arbeid utført i krypkjelleren, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Sekretariatet fant imidlertid ikke holdepunkter for at selger kjente til mangelfullt fall på avløpsrørene, eller at avvikene samlet utgjorde en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Ved utmålingen fant sekretariatet grunn til å foreta et betydelig fradrag på bakgrunn av standardheving og risikoopplysninger gitt ved salget, og kom til at prisavslaget passende kunne settes til kr 200 000, jf. avhl. § 4-12.

Selskapet har opplyst at de ville følge sekretariatets vurdering. Kjøper har krevd saken behandlet av nemnda, og har i hovedsak anført at det forelå en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt., og at standardhevingsfradraget ved utmålingen var for høyt, jf. avhl. § 4-12.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for så vidt gjelder vanninnsig og arbeid utført i selgers eiertid. Det vises til sekretariatets vurdering, som også er dekkende for nemndas syn. Nemnda er således enig i at opplysningene om noe fuktinnsig og montert sluk gir et misvisende bilde av krypkjellerens tilstand, når det i realiteten forekommer store mengder rennende vann, og selger i tillegg har utført ufaglærte arbeider på både sluk og bygningskroppen. Selgers innstallering av sluk for avrenning underbygger at selger kjente til at omfanget var større enn "*Noe innsig av fukt til krypkjeller ved store nedbørsmengder*" som altså var formuleringen angitt i egenerklæringsskjemaet. Også nemnda finner at innvirkningskriteriet er oppfylt. Endelig er nemnda enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt for så vidt gjelder mangelfullt fall på avløpsrør eller mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Også her vises det til sekretariatets begrunnelse.

Når det gjelder prisavslagets størrelse har nemnda merket seg anførselene fra kjøpers advokat i brev av 21.1.21, herunder henvisningen til LB-2013-24608. Nemnda finner likevel, etter en samlet vurdering av dokumentbevisene i saken, at det er grunnlag for et slikt fradrag i utbedringskostnadene som sekretariatet har lagt til grunn. Nemnda mener derfor at prisavslaget etter avhl. § 4-12 passende kan settes til kr 200 000, med tillegg av forsinkelsesrente, og viser i sin helhet til sekretariatets begrunnelse også på dette punktet.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).