

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-246

17.3.2021

Protector Forsikring ASA

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

Fukt, lukt og utett overgang til tilbygg – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Trondheim oppført i 1955, med tilbygg fra 2003, ble solgt "som den er" for 9,65 mill. i 2019. Ved salget ble det blant annet opplyst om noe avflassende murpuss/maling og normale fuktverdier under trapp fra soverom/kjellerstue til tilbygg. Drenering ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst om en lekkasje mellom tilbygg og hovedhus som var utbedret. Etter overtakelsen avdekket kjøper lukt og fukt i kjeller, vann inn i overgangen mellom tilbygget og hoveddelen, og at takpappen på tilbygget blåste av. Kjøper anførte at selger hadde misligholdt sin opplysningsplikt, og at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten skulle ha oppdaget forholdene. Det ble også anført at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avsto kravet, og viste til at selger aldri hadde merket kjellerlukt, og heller ikke hadde hatt kjennskap til fuktforekomst eller lekkasje utover det som ble opplyst ved salget. Videre ble det vist til at takstmannen hadde vært tilstrekkelig aktsom ved sin befaring. Selskapet kunne heller ikke se at de påberopte avvikene medførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 348 021, inkludert kr 13 570 i takstutgifter, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og luktproblematikk ved boligens tilbygg, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Trondheim oppført i 1955, med tilbygg i glass fra 2003.

I tilstandsrapport datert 31.5.19, ble det gitt følgende konklusjon:

Eneboligen, som ble bygd i 1955, er oppført av normalt solide bygningsmaterialer og bærer preg av jevnlig vedlikehold. Boligen er tilbygd og ombygd ved flere ulike årstall, se eget punkt i rapporten.

Av vedlikehold, utskiftninger og oppussing i nyere tid nevnes blant annet:

- drenering
- takteking på hovedtaket
- vinduer, balkongdører og ytterdør
- innvendige overflater

Det nevnes at våtrommene og taktekingen på tilbygget begynner å nærme seg en alder hvor vedlikehold/utskiftninger må påregnes, videre har utvendige fasader og vinduer behov for overflatebehandling stedvis.

Utover dette og for mer utfyllende opplysninger og anbefalinger, henvises det til rapportens enkelte punkter.

Det hitsettes videre fra rapportens punkt om "*Gulv på grunn*" (TG 1) og "*Grunnmur*":

Gulv på grunn (TG 1)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Støpt plate på mark av betong, belagt med parkett og flis stedvis. Ved fuksøk på gulv, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Ved visuell kontroll, ble det ikke registrert sprekker i synlig betonggulv som er av betydning. Det gjøres oppmerksom på at det på oppføringstidspunktet for det opprinnelige huset ikke var vanlig med fuksikring mot grunn. Pga av plassering av gjenstander og eiendeler ble det utført en begrenset visuell kontroll av gulv i bod 2 i 1. etasje.

Grunnmur – Enebolig

Vegger mot grunn

Tilstandsvurdering: Det ble utført en begrenset kontroll av krypkjelleren som ligger under vaskerom. Dett pga manglende adkomst. Hulrommet ble inspisert fra luke tilgjengelig i bod 2. Ingen visuelle tegn til svikt ble påvist fra innside. Det bemerkes at det ikke er lagt fuksikring mot grunn i form av plast. Videre er etasjeskilleren over krypkjelleren understøttet av reisverk av tre anlagt på "klosser" av stein. Dette er ikke fagmessig utført, men anses og oppfylle sin funksjon med å stive av etasjeskilleren. Utvendig er det en synlig ventil, Krypkjeller bør generelt ha flere ventiler og da gjerne på motstående vegger for å sikre god utlufting av evt. fuktighet.

TG 2 for krypkjeller.

Øvrig grunnmur antas å være oppført i plasstøpt betong. Grunnmur over terreng er utforet og kledd og har dermed begrensede mulighet for kontroll. Ved overflatesøk ble det ikke påvist unormale fuktverdier. Utover mindre riss og sprekker (se eget punkt under "Grunn og fundamenter") anses grunnmuren og oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Drenering ble vurdert til TG 1:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Dreneringen og utvendig fuksikring er fra 2003 og 2009(side mot gårds plass). Det er benyttet grunnmursplater av plast. Det opplyses om at dreneringen og fuksikring som ligger under bakkenivå ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessige slitasje.

Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble utført med overflatesøk etter fukt på murvegger under terreng. Ingen unormale verdier ble påvist. Visuelt bemerkes det kun stedvis noe avflassende maling/murpuss i den gamle delen som ligger under terreng, noe som må sies å være normalt mtp alder.

Under trapp fra soverom/kjellerstue til tilbygg er det også noe avflassende murpuss/maling, det ble målt normale fuktverdier i dette området også. Eier opplyser at det har vært en lekkasje mellom tilbygget og hovedhuset, dette ble utbedret av entreprenør som reklamasjon.

Videre ble punktet "*Taktekking og membraner*" gitt TG 1 og TG 2:

Tilstandsvurdering: Taktekking av betongstein fra ca. år 2006.

Tilbygget er tekket med asfaltapp fra 2003. Det bemerkes et mindre felt med noe misfarging på underside av taktro ved takutstikk over balkongdør. Årsak er usikker, men det er en skjøt i tekkingen på overside av området som er berørt samt at takflaten har slak takvinkel og dermed er mer sårbar for slitasje. Da asfaltappen nærmer seg intervall for reparasjon/omlegging anbefales videre kontroll av asfalttekkingen av kyndige fagfolk.

Ved visuell kontroll, ble det ikke registrert mangler eller utettheter på øvrige deler av taktekkingen. På bakgrunn av dette, samt at det ikke ble registrert tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen, vurderes taktekkingen til å fungere som tiltenkt utover nevnte forhold.

TG 2 for asfaltappens alder

TG 1 for øvrig taktekking.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2000. Selger besvarte følgende spørsmål:

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

"Nei."

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

"Ja. Drenering utført på overside av huset i 2009."

3.2 Er arbeidet utført av faglært?

"Ja. Opparbeidelse av ny gårdsplass, samt drenering på overside (østvegg) utført av O.A. AS i 2009."

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

"Nei."

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råte, på spørsmål om kjennskap til utettheter ved tak, og på spørsmål om utførte arbeider på tak de siste 10 år. Selger oppga avslutningsvis følgende i egenerklæringen:

I forbindelse med oppføring av tilbygg ble det oppdaget en liten vannlekkasje mellom huset og tilbygg. Dette ble utbedret av ansvarlig firma/entreprenør.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9 650 000 ved kjøpekontrakt datert 24.6.19, og overtatt av kjøper den 27.9.19.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen en merkbar kjellerlukt, og Mycoteam ble rekvirert for å foreta fuktmålinger. I fuktmålingsresultater fra Mycoteam fremgikk det at det var målt mest fukt mellom parkett/vegg under trapp i ny del av boligen.

Det ble reklamert over fukt ved tilbygget i e-post av 23.10.19. Det ble senere reklamert over lekkasje i overgangen mellom opprinnelig del og tilbygget i e-post av 21.1.20.

Kjøper har lagt frem en reklamasjonsrapport av 11.11.19, utarbeidet av takstmann H.:

KONKLUSJON:

Det er her helt klart at noe er feil rundt tilbygg, hva det er vet en ikke før en graver opp rundt tilbygget. Det er nærliggende å tro at det her er feil utførelse av drenering rundt tilbygg.

Drenering skal ligge minimum 20 cm under ferdig gulv iflg forskrift. Samt at det skal brukes god drenerende masser og fuktsikring ned forbi bankett. Her bør dreneringen ligge godt under fuktsperresjiktet. Dette ligger ca 28-30 cm under topp betonggulv. Ligger drenering min 20 cm under topp betonggulv, ligger det over fuktsperren. Vann som da ikke går i drenering vil da kunne renne inn over fuktsperren. Det stilles her spørsmål om det drenert langt nok ned eller om det i hele tatt er drenert. Det er helt klart at vann ledes inn på oversiden av fuktsperren, vannet trekkes da opp i betonggulv og grunnmur, da disse er kapillære. Denne fukten har da gitt fuktskader på parkett, saltutslag og flossing av maling og puss på grunnmur.

Ut fra overnevnte symptomer og funn anbefales utbedringer ved at drenering rundt tilbygg blir gjort på nytt, slik at vann ledes vekk fra bygning og ikke inn under og oppå fuktsperren.

Det vann som evt renner inn under fuktsperren regnes som ufarlig, da fuktsperren skal hindre kapillært fuktopptrekk.

I tillegg anbefales at nedre del av trapp demonteres og resterende gulv fjernes. Slik at nødvendig uttørring av betonggulv kan iverksettes. Det antas at grunnmur tørker i samme operasjon, om ikke må tørking av grunnmur utføres i tillegg. Etter tørking må grunnmur flikkes og males. Som nytt gulv anbefales det å legge varmekabler og fliser. Men ved skadesaker beregnes alltid tilbakeføring til samme stand som ved skadedato. Det vil si at gulvetoppbygging blir beregnet tilbakeført slik det var. Etter at drenering er lagt på nytt, godt under fuktsperren, og tørking av gulv og grunnmur er gjort, skal ikke vann kunne komme inn over fuktsperren. Det skal da være uproblematisk å legge parkettgulv på nytt, såfremt at leggeanvisninger bli fulgt.

Samlede utbedringskostnader, for utvendige og innvendige arbeider, ble anslått til kr 175 000 inkl. mva.

Kjøper har lagt frem tilbud fra entreprenør R. av 08.01.20 på kr 220 625 inkl. mva. Entreprenør R. har også uttalt følgende om dreneringen i skriv av 8.1.20:

Ved befaring angående drenering ved grunnmur i (adresse), ble det på vestre side av hus oppdaget bruk av en grunnmursplast som vi mener gikk ut av produksjon fra midten av 1990 årene og utover. Det er vanskelig å stadfeste sluttdato da undertegnede ikke finner historikken av produksjon. Det må bemerkes at denne type grunnmursplast var av god kvalitet og var konkurrent til knotteplasten. I det her tilfelle hvor det er montert oppstikk (grunnmur) som ligger under gulvnivå i sokkel, er den uten betydning for vanninnsig.

Entreprenør R. anslo kostnader for utbedring til kr 287 500 inkl. mva.

Kjøper har også lagt frem side 2 av 5 i rapport fra Norsk Naturskadepool, hvor det fremgikk at takpapp hadde blåst av tilbygget. Årsaken ble angitt å være storm samt svak innfesting av takpappen.

Det ble lagt frem et tilbud fra firma M. av 5.3.20 på kr 35 076 inkl. mva. for utbedring av taket på tilbygget.

Selskapet har lagt frem forklaring fra selger av 2.4.20, hvor kjøpers anførsler ble kommentert:

- må ha merket kjellerlukt og forsøkt å dekke dette ved å åpne vinduet på visning,
- Nei, vi har ikke merket kjellerlukt og heller ikke opplevd fukt i dyner og puter som har ligget i kiste i trappeoppgang i tilbygget over mange år. I og med vi ikke har opplevd kjellerlukt så har vi ikke heller ikke hatt behov for å skjule noe under visning ved å åpne vindu. Videre tviler vi på om vinduet i det hele tatt var åpent under visning.
- må ha vasket bort mye murpuss,
- Nei, vi har ikke vasket bort mye murpuss fra de rosene som takstmann har dokumentert at var på murveggen i tilbygget.
- dekket det aktuelle området med en tung kiste,
- Kista sto permanent i trappeoppgang omtrent siden tilbygget ble oppført. Kista ble brukt til oppbevaring av dyner og puter. Kista sto heller ikke på den plassen hvor kjøper har påpekt fuktproblemer (ref kryss i kjøpers illustrasjon). Plassen hvor kjøper har påpekt fuktproblem var tilgjengelig for visuell inspeksjon under visningen. Foto fra salgsrapport viser ikke kista, da den er skjult bak veggen til høyre for dør på bildet.
- må ha hatt problemer med overgangen mellom ny/eksisterende bygg etter reklamasjonen og
- Nei, vi har ikke observert lekkasjer mellom tilbygg og eksisterende bygg etter dette ble utbedret ved reklamasjon. Vi viser i tillegg til at takstmann i sin rapport anbefalte videre kontroll av asfaltdekke på tilbygg av kyndige fagfolk.
- skal ha gitt feil opplysninger om dreneringen.
- Drenering av nordsiden ble utført i 2003 i forbindelse med oppføring av tilbygg (gammel vegg og tilbygg), og drenering på østsiden mot gårdsplass ble utført i 2009 i forbindelse med oppføring av carport. Begge disse dreneringsjobbene er utført av fagfolk, og vi antar at dette arbeidet ble utført fagmessig. I vår egenerklæring kommer det fram at det er kun utført dreneringsjobb på østsiden av huset mot gårdsplass (2009) de siste 10 årene.
- Drenering på vestsiden er ikke utført av oss. I rapport fra takstmann står det at drenering er fra 2003 og 2009 (side mot gårdsplass). Årstallene er sammenfallende med henholdsvis oppføring av tilbygg og utbedring av gårdsplass. For oss fremstår dette som relatert arbeid, og derfor knyttet til nordvegg og østvegg. Vi ser nå at det kan fremstå noe upresist i takstmannens rapport. Det bemerkes at dreneringsplast på vestvegg er godt synlig over bakken og at dette er en vegg med høy sokkel.

I reklamasjonen fra selger knyttes fuktproblemer kun til nordvegg og østvegg, ikke vestvegg.

Kjøper fremla en e-post av 25.1.20 fra takstmann H., som uttalte at det var svært lite sannsynlig at det ikke var saltutslag og avskalling pga. fukt ved selgers takstmanns befaring av boligen. Videre

uttalte takstmann H. at det var mulig at fuktmerker i parkett hadde oppstått etter befaringen til selgers takstmann, men at det var mest sannsynlig at fuktmerkene var der.

Kjøper har anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Det anføres også at selger og takstmann har gitt mangelfulle opplysninger om fukt, lukt og dreneringens tilstand i tilknytning til tilbygget og at det foreligger mangel etter avhl. § 3-7.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnadene på kr 348 021, med tillegg av forsinkelsesrente.

Selskapet har i hovedsak anført at det ikke er gitt mangelfulle opplysninger fra selger eller takstmann, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kan heller ikke se at eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold.

Sekretariatet kunne på bakgrunn av den dokumentasjonen som var mottatt ikke se at det var sannsynliggjort at selger hadde kjent til de påberopte forholdene knyttet til fukt og lukt, jf. avhl. § 3-7. Når det gjaldt kravet knyttet til utbedring av drenering rundt tilbygget, la sekretariatet til grunn at det var gitt korrekte opplysninger om dreneringen ved salget. Sekretariatet kunne på bakgrunn av den fremlagte dokumentasjonen heller ikke se at det var sannsynliggjort at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Sekretariatet kunne etter en samlet helhetsvurdering ikke se at det forelå et vesentlig avvik etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet utett overgang fra tilbygg til hovedbygget, fukt i underetasjen og kjellerluft.

Nemnda tar først stilling til om det er sannsynliggjort at det er gitt ufullstendige eller uriktige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8.

Nemnda kan, slik saken er opplyst, ikke se at kjøper har sannsynliggjort at selger var kjent med de påberopte forhold. Det vises til sekretariatets begrunnelse hva gjelder selgers forhold, som nemnda slutter seg til.

Kjøper har også anført at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget, ikke var tilstrekkelig aktsom. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet kan på bakgrunn av den dokumentasjonen vi har mottatt ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at takstmann ikke har vært tilstrekkelig aktsom. Tilstandsrapporten er foretatt på laveste undersøkelsesnivå, og er basert på visuelle observasjoner og ved bruk av stikktakninger. Takstmannen har bemerket at det er registrert noe avflassende murpuss/maling under trapp til tilbygg og det er foretatt målinger som viser normale fuktverdier. Hvorvidt det var saltutslag og synlige skader på parketten på tidspunktet takstmannen foretok befaring i mai kan ikke sekretariatet se er sannsynliggjort. Vi viser i denne forbindelse til at ingen sakkyndige i ettertid har uttalt seg om hva takstmannen måtte ha kjent til etter befaring. Det er fra kjøper også vist til at takstmannen burde undersøkt forholdet mellom avflassing og opplysningen om lekkasjen nærmere, og at han da burde gjort nærmere undersøkelser. Den sentrale vurderingen etter avhl. § 3-7 er imidlertid om selger eller takstmannen "måtte kjenne til" forholdet, noe det ikke er grunnlag for å konkludere med.

Nemnda er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i klagen til nemnda av 1.2.21 med vedlegg, men kan ikke se at det er anført noe som gir grunnlag for en annen vurdering av verken selger eller

takstmannens forhold. Takstmannen som er engasjert av kjøper, har i e-post av 25.1.21 uttalt seg om sannsynligheten for at det var saltutslag på veggen og fuktmerker i parketten under selgers takstmanns befaring i mai 2019, men nemnda finner det vanskelig å legge avgjørende vekt på disse uttalelsene som er avgitt så vidt lenge etter befaringen i mai 2019. Nemnda bemerker at den må vurdere saken på bakgrunn av dokumentene som er fremlagt, og slik saken er opplyst kan nemnda ikke se at det er tilstrekkelig sannsynliggjort at takstmannen ikke har vært tilstrekkelig aktsom. Det foreligger følgelig etter nemndas skjønn ingen mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Utbedringskostnadene inkludert takstkostnader utgjør kr 348 201 inkl. mva., noe som er 3,61 % av kjøpesummen. Dette er i underkant av hva som i utgangspunktet kreves for å oppfylle det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den samlede helhetsvurderingen som skal foretas, fremholdt sekretariatet:

I nærværende sak er boligen fra 1955, men ettersom det er tilbygget fra 2003 det reklameres over, er riktig referansenivå 2003. Selv om tilbygget ikke var mer enn 16 år ved salget viser sekretariatet for ordens skyld til at det er begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter.

Mesteparten av kravet fra kjøper refererer seg til fuktinntrengning fra grunnen. Det er noe usikkert hva årsaken er, men ut fra rapporten til takstmann H. synes skadeårsak mest sannsynlig å referere seg til feil utførelse av drenering. Ved salget var dreneringen angitt med TG 1 og det ble heller ikke målt unormale fuktverdier under trappen der det ble påpekt noe avflassende maling/murpuss. Utbedringskostnader knyttet til drenering og fuktskader i kjelleren fremstår ut fra dette som upåregnelig for kjøper, noe som kan trekke i retning av at det foreligger en mangel. Samtidig refererer andre deler av kravet seg til lekkasje fra taket på tilbygget. Det ble i tilstandsrapporten opplyst at asfaltappen nærmest seg intervall for reparasjon/omlegging og asfaltappen og asfaltappen ble angitt med TG 2. Når det gjelder dreneringen og fuktsikringen kunne det på bakgrunn av opplysninger ved salget ikke forventes at denne skulle være nyere enn 17 år gammel.

(...)

Heller ikke i nærværende sak foreligger det etter vår oppfatning særlige forhold som tilsier at kjøper kunne ha spesielt store forventninger til boligen. Det skal derfor tas utgangspunkt i de generelle betraktningene som Høyesterett bygger på i Rt. 2010 s. 103.

Etter en samlet helhetsvurdering kan ikke sekretariatet se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at utbedringskostnadene utgjorde mindre enn 4 % av kjøpesummen, og at dette i henhold til nemndspraksis gjennomgått ovenfor ikke er tilstrekkelig selv om det ikke var gitt risikoopplysninger knyttet til dreneringen ved salget. Det foreligger da ingen mangel, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til dette. 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, jf. Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 92. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte mot, og nemnda finner at det ikke foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken. Nemnda kan ikke se at det er anført noe i klagen av 1.2.21 som gir grunnlag for en annen vurdering.

Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebø (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).