

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-413

4.5.2021

Protector Forsikring ASA

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

Flere forhold – opplyst om egeninnsats – fuktskader, konstruksjonsfeil, grunnmur, el-anlegg, mv. – avhl. § 3-9 andre punktum.

En enebolig i Trondheim oppført i 1980 ble solgt "som den er" for kr 7,4 mill. og overtatt av kjøper 8.10.18. Ved salget ble det bl.a. opplyst at *"alt innvendig snekkerarbeid som gulv, himling, skillevegger, isolasjon og grunnmur"* var utført av selger som egeninnsats. Det ble også opplyst at det var innredet badstue, kjølerom og kjellerstue som ikke var med i opprinnelige plantegninger. Videre ble det opplyst om setningsskader under bygging av grunnmur, som ble utbedret før selgers innflytting. I tilstandsrapporten ble grunnmur gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst at grunnmur mot terreng i sin helhet var utført og platekledd, slik at en forsvarlig kontroll ikke lot seg gjennomføre. Drenering ble gitt TG 2, med opplysning om forhøyede fuktverdier i utforede konstruksjoner. Utvendig fasade ble gitt TG 2, og det ble opplyst at kledningen ikke var etablert i luftet utførelse, med påfølgende fare for fuktskade i vegg. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt- og råteskader i underetasjen, herunder bod og kjølerom, gulvkonstruksjon i gang, samt dusjsone og tilgrensende badstue, manglende ventilering, skader i grunnmur og feil ved el-anlegg. Kjøper anførte at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til opplysningene som ble gitt ved salget, bl.a. om selgers egeninnsats. Nemnda kom til at det ikke forelå en vesentlig mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnader på kr 844 915, med tillegg av kostnader til rapporter og øvrige sakskostnader.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av fuktskader, konstruksjonsfeil, mangelfull ventilering, skader i grunnmur og feil ved el-anlegg, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Saken gjelder en enebolig i Trondheim oppført i 1980.

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

Innholdsrik og velholdt enebolig beliggende i et svært attraktivt og rolig boområde (...)

BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Det er utstedt ferdigattest den 28.11.1980.

Vi gjør oppmerksom på at det er etablert garasje på eiendommen, det foreligger ingen byggemelding eller godkjenning på dette. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig.

(...)

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

(...)

Opprinnelig er hele kjeller bortsett fra rom benevnt som hobbyrom, kun godkjent som sekundærareal. På grunn av innredning og dagens bruk er i tillegg til hobbyrom rom benevnt som gang, gang med dusj, badstue og kjellerstue valgt medregnet som primærareal. Dette er søknadspliktige tiltak. Det er etablert en garasje med underliggende bodareal, som henger sammen med boligen. Det foreligger ingen byggemelding eller godkjenning på dette i tilsendte papirer fra kommunalt arkiv.

Meglers kommentar:

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder opprinnelig kjeller med unntak av hobbyrom er benevnt som sekundærareal. Videre er det etablert garasje, det foreligger ingen byggemelding eller godkjenning på dette. Endring fra sekundærrom til P-rom er et søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. oppdragsansvarlig.

I tilstandsrapporten ble det under "*Grunn og fundamenter*" opplyst om følgende:

Grunnforholdene er ukjente. Fundamentering er skjult under bakkenivå og ikke vurdert. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Undertegnede har ikke foretatt geotekniske undersøkelser.

Selger opplyser om setningsskader under byggingen av boligen, men at dette ble utbedret før innflytning.

Grunnmur ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Gulv mot grunn er oppført av støpt betong og kjellervegger er oppført i Leca, samt at tilbygd del i 1.etg er etablert på støpte pilarer over krypkjeller. Innvendig er grunnmuren mot terreng i sin helhet utført og platekledd, slik at en forsvarlig kontroll med tanke på riss eller sprekker ikke lar seg påvise uten å foreta destruktive inngrep. Dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Etter en visuell besiktigelse av synlig grunnmur utvendig over terreng ble det ikke observert riss eller sprekker som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. På bakgrunn av dette vurderes grunnmuren å være i normal beskaffenhet.

Drenering ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Utvendig fuktsikring opplyses å være som fra opprinnelig byggeår. Det skal være etablert plast rundt deler av grunnmuren og Leca dreneringsplater rundt resterende. Det er ikke etablert toppliste på plast for tilfredsstillende avslutning/tetting. Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kontrollen med tanke på dreneringens funksjon ble begrenset til en visuell besiktigelse samt fuktsøk med hammer-elektrode i utforede konstruksjoner. Det ble her registrert forhøyede fuktverdier, noe som blant annet kan komme av svikt/slitasje på utvendig fuktsikring. For full visshet om tilstand må destruktive åpninger foretas, noe som ikke ble gjort på befaringsdagen. Det anbefales jevnlig tilsyn som forebyggende tiltak. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Det anmerkes at kledningen ikke er etablert i lufttet utførelse. Dette er ugunstig da eventuell fukt som kan oppstå i veggen pga. inndriv av nedbør og eventuell kondensering, får en uttørring med påfølgende fare for fuktskade i veggen. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader på befaringsdagen. For full visshet om tilstand må åpninger foretas.

Punktet "*Rom under terreng*" ble gitt TG 2, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Som tidligere nevnt er vegger mot terreng i kjeller i sin helhet utført og platekledd. Slike konstruksjoner under terreng er å betegne som en risikokonstruksjon da eventuell utilsiktet fukt vil kunne magasineres inne i vegger med påfølgende skader. Med bruk av hammer-elektrode i utforede vegger ble det registrert noe forhøyede fuktverdier. For full visshet om tilstand må det foretas destruktive åpninger i konstruksjonen, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Tilbygd del i 1.etg er oppført over krypkjeller. Det er etablert adkomst til krypkjeller, men på grunn av størrelsen på åpningen ble kontrollen begrenset til visuelle observasjoner fra luka. Det ble registrert at det er etablert tilfredsstillende lufting, men det anbefales å etablere plast mot grunnen for å begrense fuktopptrekk.

Gang med dusj ble gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

I forbindelse med badstue i kjeller er det etablert dusjsone i gangen. Det er her etablert flis på gulv og vegger. Sluket er ett plastsluk og rommet ventileres med naturlig avtrekk.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at flis og flisefuger ikke er tette og det forutsettes bruk av tett membran som fuktsikring bak og under flis. Dette lar seg ikke påvise uten destruktive åpninger, noe som ikke er foretatt. Det forutsettes at membran er påført etter gjeldende anvisninger.

Med bruk av fuktindikator kombinert med visuell kontroll av overflater ble det ikke registrert tegn til vesentlige skader utover normal aldringsmessig slitasje.

Kjølerom ble gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Rommet fremstår med belegget på gulv, panel på vegger og panel i himling. Etter en visuell kontroll av overflater ble det ikke registrert tegn til vesentlige skader. Det forutsettes at rommet er oppbygd etter gjeldende anvisninger og forskrifter.

Badstue ble gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Badstue er etablert med tregulv, panel på vegger og panel i himlingen. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til vesentlige skader. Det forutsettes at rommet er oppbygd etter gjeldende anvisninger og forskrifter.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at boligen ble kjøpt i 1980, og at han hadde bodd i boligen siden den ble bygget.

På spørsmål 3 om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Litt fuktinnsig i hobbyrom under garasje. Da spesielt om våren før telen går- Dette begrenser seg til rett under garasjeport

På spørsmål 3.1 om kjennskap til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst

Har lagt ny membranduk med oppbrett på garasjegulv i 2017

På spørsmål 3.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Nei", og opplyst:

Fikk duken ferdig sveiset og la den på selv.

På spørsmål 3.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Lagt ny membranduk med oppbrett på garasjegulvet gjort av meg selv i 2017

På spørsmål 4 om kjennskap til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Hadde setningsskader under bygging av grunnmur. Dette ble utbedret før huset ble innflyttet.

På spørsmål 6 om kjennskap til om det er/har vært sopp, råteskader eller fukt i boligen, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 7 om kjennskap til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Litt fukt gjennom leca gulvelementer i garasjen før ny membranduk ble lagt. På den gamle duken var det kjørt med piggelekk i mange år og som hadde resultert i lekkasje.

På spørsmål 7.1 om kjennskap til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade siste 10 år, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Ny membranduk i garasje.

På spørsmål 7.2 "Er arbeidet utført av faglært?", hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål 7.3 "Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Egeninnsats. Jeg la selv den nye duken på garasjegulvet.

På spørsmål 8.3 om kjennskap til arbeid utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Alt innvendig snekkerarbeid som gulv, himling, skillevegger, isolasjon og grunnmur utført av meg selv som egeninnsats.

På spørsmål 11 om kjennskap til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Det er innredet badstue, kjølerom og kjellerstue som ikke var med i de opprinnelige plantegninger. Lagt gulv på deler av kaldloft. Huset ble påbygd i 2001 med nytt inngangsparti. Dette ble det søkt bygningsrådet om og godkjent.

På spørsmål 11.1 "Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?", hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Det er kun påbygget i 2001 som er søkt om og godkjent.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,4 mill. ved kjøpekontrakt datert 10.7.18, og overtatt av kjøper den 8.10.18.

Etter overtakelsen reklamerte kjøper over fukt og råteskader i bod og kjølerom i kjeller, skader i grunnmur, fukt i gulvkonstruksjon i gang, fukt i dusjsone og badstue, manglende ventilering og feil ved el-anlegg. Det er fremlagt inspeksjonsrapport fra Mycoteam, reklamasjonsrapport utarbeidet av takstmann L., takstrapport utarbeidet av takstmann V. og rapport etter el-kontroll fra firma G.

1. Fuktproblematikk og skader i kjølerom, bod og gang m/trapp.

Fra rapporten fra Mycoteam hitsettes:

Ved alle fuktmålingene av fuktkvoter i treverk som ble gjort i kjelleren, så var det fuktigere i kjernen enn i ytterveden. Dette tyder på at treverket tørker og har vært fuktigere før konstruksjoner ble åpnet opp. (...)

Oppforede gulv i kjellergang og på kjølerom er bygd opp slik at treverk blir liggende under dampspærren og mot betonggulvet. Fuktighet fra betongen blir omfordelt til treverket, og får da ingen mulighet for å tørke ut. Fuktmålingene viser at fuktkvoten er for høy (22,0-26,3%). I gulvet i kjølerommet var fuktkvotene enda høyere og viste større enn 28% som betyr at det er fritt vann i treverket. Funnet av gråråte og muggsopper tyder på at det har vært meget fuktig over lengre tid.

I boden under garasjen ble det funnet et fuktskadet område på nedre del av veggplate som hadde rik vekst av muggsopper. Det er sannsynligvis et fukttillskudd fra muren, og det bør sjekkes ut om det er en sammenheng med løsningene utenfor inngangen til garasjen.

Grunnmursplasten var ikke sikret mot inntrengning av vann fra oversiden, og det lå treverk mot grunnen utenfor blikket ved gulvnivå.

(...)

I og med at det er fare for muggsoppvekst i organiske materialer med en fuktkvote på større enn 20%, så anbefaler vi at gulv som er foret opp i kjellergang og kjølerom kontrolleres ytterlig. Det må her vurderes et annet type gulv, og på forhånd få en vurdering av fuktnivå i betongplaten. Vi har ikke oversikt over hvordan muren er fuktsikret fra utsiden, og det kan derfor være en viss fare ved å kle inn murveggene. Fuktmåling av lekter mot mur på badet hadde et fukttillskudd som ikke er å anbefale, og det kan da sannsynlig være flere steder i kjelleren som har dette problemet.

Generelt vurderes oppforede gulv og utlektede vegger under terreng som en risikokonstruksjon i kjellere der utvendig fuktsikring ikke fungerer 100%. I denne type kjellere anbefaler vi at man har åpne, pussede

murvegger som overflatebehandles med diffusjonsåpen silikat murmaling som gir murveggen mulighet for å tørke ut. På gulvene kan man eventuelt benytte keramiske fliser, eventuelt avretting med fuktsperre under.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann L. hitsettes følgende om fuktproblematikk i bod og kjølerom:

Registrerte avvik ved befaring:

- Feil oppbygning over støpt gulv mot grunn.
- Fukt med mikrobiologiskvekst og råteskader i gulvkonstruksjon og vegger nært gulv.

Årsak:

Håndverkerfeil.

Rotårsaken er to diffusjonstett sjikt i gulv som bygget over støpt gulv mot grunn. Dette fører til at overskuddsfukt ikke diffunderer ut, men for blir i konstruksjonen. Her har vedvarende fuktighet over tid ført til mikrobiologiskvekst og råteskader, Det anslås en utviklingstid siden etablering av kjølerom.

Takstmann L. estimerte utbedringskostnadene til kr 75 484 inkl. mva.

Når det gjaldt fuktproblematikk i gulvkonstruksjon i gang m/trapp fremgikk følgende i rapporten utarbeidet av takstmann L.:

Registrerte avvik ved befaring:

- Relateres til skaden på kjølerom med spredning (punkt 1).

Årsak:

Håndverkerfeil.

Rotårsaken er som for punkt 1. To diffusjonstette sjiktene i gulvet som fører til at overskuddsfukt ikke diffunderer ut, men for blir i konstruksjonen og spres til tiliggende konstruksjoner. Vedvarende fuktighet over tid har da ført til mikrobiologiskvekst inne i gulvkonstruksjonen.

Takstmann L. har estimert utbedringskostnadene til kr 92 010 inkl. mva.

I rapporten utarbeidet av takstmann V. fremgikk bl.a. følgende om fuktproblematikk i bod/kjølerom:

Oppbygging av gulvet i kjølerommet er risikokonstruksjon med diffusjonstett materiale (belegg) oppå tregulv. Dette er sannsynligvis hovedårsaken til råteskade i gulvet. Dette har ført til fukt, råte og muggsopp.

(...)

Innvendig arbeid er opplyst utført av eier (ufaglært). Rom under terreng er utfordring i forhold til oppbygging og fuktskader. Dette er spesielt viktige bygningsdeler som krever kompetanse på denne type arbeider (fagfolk).

(...)

I dette tilfellet er gulvet i kjølerom og bod ikke er bygd i henhold til anbefalinger og datidens byggeskikk.

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 28 250 inkl. mva.

Når det gjaldt fuktproblematikk i gulvkonstruksjonen i gang m/trapp fremgikk følgende i rapporten utarbeidet av takstmann V.:

Årsakssammenheng med punkt 1.

Det er opplyst i tilgjengelige rapporter om mikrobiologisk vekst og råteskadet deler av trekonstruksjonen. På befaringsdagen den 14.02.2019 var fukt- og råteskadet trevirke fjernet.

(...)

Oppbygging av gulvet i gang m/trapp er risikokonstruksjon med diffusjonstett materiale på kald side mot betonggulvet og varm side mot rommet. Dette er årsaken til mikrobiologisk vekst i gulvet. Dette har ført til fukt, råte og muggsopp i tilfarergulvet.

Konsekvensen kan over tid være helseskadelig miljø og svekkelse av bygningsdelene.

(...)

Innvendig arbeid er opplyst utført av eier (ufaglært). Rom under terreng er utfordring i forhold til oppbygging og fuktskader. Dette er spesielt viktige bygningsdeler som krever kompetanse på denne type arbeider (fagfolk).

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 76 563 inkl. mva.

2. Grunnmur.

Fra rapporten fra Mycoteam hitsettes:

I kjølerom ble det observert et horisontalt riss ca.10 cm over gulvnivå. Dette er sannsynligvis kommet av jordtrykket mot grunnmuren. Ved slike skader kan fuktighet lettere transporteres gjennom muren fra ut- til innside.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann L. hitsettes:

Registrerte avvik ved befaring:

- Setningsskader i grunnmur av lettklinker med horisontale og vertikale sprekker.
- Nedre del av lettklinkerblokk har delt seg.
- Manglende bruk av avstivende vegger.
- Mangelfull bruk av fugearmering.

Årsak:

Håndverkerfeil.

Rotårsaken er mangelfull bruk av fugearmering og manglende avstivende vegger.

Omfang:

Ikke avklart, men setningsskade avdekket i bod og tilstøtende gang med trapp.

Takstmann L. har estimert utbedringskostnadene til kr 141 110 inkl. mva.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann V. hitsettes:

Skader på grunnmuren i nedre skift på vegg der kjølerom var etablert har sammenheng med oppfukting av vegg mellom påforing og grunnmur.

Horisontale og vertikale sprekker i grunnmur mot vest (ca. 7 meter) fra garasje er mulig konsekvens av mangelfull armering.

Konsekvensen kan, dersom dette ikke blir utbedret, føre til ustabil mur der blokkene har sprukket og løsnet/smuldret opp.

Det er opplyst om setninger fra byggeår som er utbedret, men skadeomfanget er ikke kjent.

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 88 313 inkl. mva.

3. Fuktskader i dusjsone og tilstøtende badstue.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann L. hitsettes:

Registrerte avvik ved befaring:

- Feil oppbygde badevegger med bruk av diffusjonssperre bak platekledning til flis.
- Råteskader og fukt i konstruksjon.
- Mikrobiologiskvekst på lett organisk materialer (gipskartong og treverk).

Årsak:

Håndverkerfeil og tidligere byggeskikk.

Bad/dusjsonen alder tilsier at en evt. membran som er benyttet, hovedsakelig besto av tilsetningsstoffer til flislim som ble smurt på vegger, og ikke smøremembran som vi kjenner det i dag.

Bad/dusjsone med støpt gulv mot grunn ble ved byggeår sett på som å ha en sekundær betydning mht. fukt. (...) Mangle ved membran vil føre til at vann ved dusjing finner veien til nærliggende konstruksjoner og rom. Ved jevnlig fukttilgang til trekonstruksjoner og vedvarende fuktighet, vil dette over tid føre til vekst av råtesopp og nedbrytning av treverket (råteskader).

Takstmann L. har estimert utbedringskostnadene til kr 146 500 inkl. mva.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann V. hitsettes:

Oppbygging av vegger i dusj/badstue er risikokonstruksjon med diffusjon sperre mot grunnmur. Dette er hovedårsaken til råteskade i vegger. Dette har ført til fukt, råte og muggsopp.
(...)

4.4 Kommentar til gitte opplysninger:

Innvendig arbeid er opplyst utført av eier (ufaglært). Rom under terreng er utfordring i forhold til oppbygging og fuktskader. Dette er spesielt viktige bygningsdeler som krever kompetanse på denne type arbeider (fagfolk).

Oppbygging i forhold til datidens byggeskikk av badstue er ukjent, da denne var revet på befaringsdagen. Baderommet var oppbygd etter datidens byggeskikk, med diffusjonssperre bak plater og flislagt vegg mot grunnmur.

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 65 250 inkl. mva.

4. Manglende ventilering av fuktbelastede rom.

Fra rapporten fra Mycoteam hitsettes:

Ved måling av fuktinnhold i luften så ble det registrert et fukttilskudd på 3-3,6g/m³ inne i forhold til ute. Dette kan tyde på at luftutskiftingen i kjelleren er for lav, og det bør gjøres noen tiltak for å øke den.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann L. hitsettes:

Registrerte avvik ved befaring:

- Veggventil går ut i risikokonstruksjon (krypkjeller).
- Veggventil under terreng.

Årsak:

Håndverkerfeil.

Takstmann L. har estimert utbedringskostnadene til kr 8 563 inkl. mva.

Fra rapporten utarbeidet av takstmann V. hitsettes:

Det er i tilstandsrapport opplyst naturlig avtrekk fra gang med dusj. Ventilen er etablert med avkast under krypkjeller og har ingen indikasjon på å ikke fungere tilfredsstillende. Ventil på bod ved kjølerom har ventil som avsluttes under bakkenivå.

Takstmann V. har estimert utbedringskostnadene til kr 3 120.

5. Feil ved el-anlegg.

Fra rapporten fra firma G. hitsettes:

Blandet jordet og ujordet stikk i flere rom.

Noe av installasjonen bærer preg av å være utført av ufaglært personell

Sikringsskapet er bygd slik at det er vanskelig å skru til hovedsikringene pga plassmangel. Dette kan medføre en potensiell brannfare hvis man ikke får skrudd til godt nok. (Målt 63 grader ved sjekk i skap, skrudd til og målt til 24 grader 2 timer senere)

Mange svimerker i flere av spottkasser og møbelspotter bad. Det er brukt brennbar papptape i kassene, mest sannsynlig til å holde opp dampsperre i tak.

Takstmann L. estimerte kostnader på kr 86 250 inkl. mva.

Selger har gitt følgende forklaring i saken:

1. Din redegjørelse for utfordringene som oppstod med muren ved byggingen av huset.

I forbindelse med setninger i grunnen under kjøkkenet ble det gjort tiltak i form av en dypere og bredere bankett under den eksisterende. Dette ble gjort allerede i forbindelse med byggingen. Alt har siden vært stabilt.

2. Om du var kjent med deformasjoner i kjellerveggen med den konsekvens at veggplate tilstøtende kjølerom hadde løsnet i toppen av platen?

Når det gjelder punkt 2 så er det noe jeg ikke kjenner til. Hadde ikke observert uregelmessigheter i dette området.

3. Når ble avstivende vegg i kjeller revet?

Avstivende vegg ble flyttet ca. 1m. inn mot det som er kjølerom. Det ble gjort i forbindelse med byggingen av kjølerommet.. Når kjølerommet ble bygd kan jeg dessverre ikke huske.

4. Har du under din eiertid merket mistenkelig lukt i tilknytning til badstuen med tilstøtende dusjsone og/eller kjølerommet?

Når det gjelder mistenkelig lukt så har jeg redegjort for det tidligere. Vi har ikke registrert dette. Som jeg tidligere har redegjort for så ble ikke badstuen og dusjen brukt de siste årene. Skal jeg anslå hvor lang tid siden det ble brukt så er det minst. 10 år.

5. Har du under din eiertid oppdaget fritt vann i gulv under kjølerom eller i gangen ved kjølerom?

Jeg har ikke registrert vann i gulv under kjølerom eller gang ved kjølerom.

6. Når ble kjølerom etablert (aggregat som stod der ved overtakelse var fra 2009)?

Har ikke noen opplysninger om når kjølerommet ble bygd. Skal jeg tippe noe så er det over 30 år siden. Kjøleromsaggregatet er skiftet en gang siden det ble bygd.

7. Har du selv forestått deler av arbeidene på det elektriske anlegget?

Har brukt elektrikere til el.arbeidet. Har selv løsnet ledninger, brytere og kontakter i forbindelse med maling/tapetsering.

9. Hva er årsaken til at et område av det flislagte gulvet i kjellerstuen har et annet flismønster og en annen fugebredde enn øvrige deler av gulvet?

Da kjellerstuen ble etablert var det i forbindelse med at jeg fikk tak i et restparti av ardesiaskifer hos S. på (...). Jeg målte opp skifermengden og manglet ca. 2 kvadratmeter skifer. Da fikk jeg kjøpt to modulesker som hver dekket 1 kadrater. Feltet med de mindre skiferhellene ble lagt slik helt bevisst. Det hadde sett rart ut om jeg hadde lagt de store skiferhellene så langt det rakk for så å gå over til de mindre skifersteinene. i siste del av gulvet..

Videre har selskapet i korrespondanse med kjøper redegjort for selgers forklaringer som følger:

Hva gjelder arbeidet relatert til setningsskade/mur, forklarer selger at det er feil at muren raste ut. Dette skjedde ikke. Det ble gravd ned under hjørnet ned til fast grunn. Der ble det søpt ny bankett opp under den eksisterende. At huset henger er han ikke kjent med, og har ei heller formidlet dette til naboer.

Så vidt han husker er det armering i banketten og/eller lecablokkene. Han er ikke kjent med at det er brukt skrapjern. Det er riktignok benyttet en graver ifb. med disse arbeidene, slik at selger ikke selv har gravd opp og tilbakeført masser ifb. med arbeidet.

(...)

Selger er ikke kjent med forhold i/rundt garasjedekke. Selger har opplyst om fukt i det aktuelle området som man har kjent til. Dette ble som kjent utbedret ved å legge ny membran med oppbrett.

Kjøper har i hovedsak anført at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som en følge av fuktproblematikk og fuktskader, skader i grunnmur og feil ved el-anlegg. Det ble blant annet vist til at kjølerom, badstue og grunnmur ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Ved salget ble det opplyst at setningsskader ble utbedret før innflytting. Selger har også innrømmet å ha tatt ned

en støttevegg mot grunn, uten å opplyse om dette i egenerklæringsskjemaet. Det var ingen årsakssammenheng mellom husets drenering og påklagde skadeforhold. Det var heller ingen årsakssammenheng mellom fuktinnsig i hobbyrom under garasje og de påklagde skadeforhold. Kjelleren i sin helhet hadde ikke vært mulig å benytte som en følge av forholdene. Videre bar flere av el-installasjonene preg av å være utført av ufaglærte. Det ble ikke opplyst om elektriske arbeider utført som egeninnsats ved salget. Downlightsene var i hovedsak i tilbygg og bad fra 2001, og de fleste øvrige avvik som var innklaget ved det elektriske anlegget var også installert i 2001. Ifølge kjøper ble det før salget kommunisert at selger hadde byggteknisk bakgrunn og jobbet som ansvarlig for vedlikehold av kommunale boliger. Kjøper har i denne forbindelse vist til LE-2013-145909 og LH-2014-112628. Ved gjennomgang av risikoopplysninger i tilstandsrapporten med selgers takstmann, skal takstmannen ha presisert at fuktverdier i kjeller var så lave at det ikke var noe han ville ha bekymret seg for.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag eller erstatning for utbedringskostnader på kr 844 915 med tillegg av kostnader til rapporter og øvrige saks kostnader, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selskapet har i hovedsak vist til at forholdene hadde sammenheng med risikoopplysningene som ble gitt før salget, herunder om arbeid utført av ufaglært ved egeninnsats, fukt, drenering og boligens alder. Når det gjaldt risikoopplysninger om egeninnsats har selskapet vist til FinKN 2014-290, FinKN 2016-450 og LG-2007-104447.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Etter en samlet helhetsvurdering kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, og bl.a. vist til følgende:

Som det fremgår av våre vurderinger over, finner sekretariatet at det på bakgrunn av risikoopplysningene som ble gitt ved salget måtte være påregnelig med kostnader til utbedring av flere av de påberopte forholdene. Vi viser særlig til at kjøper var gjort kjent med at betydelige arbeider i boligen var utført ved egeninnsats, og følgelig at det forelå en risiko for feil og ufagmessige løsninger. Ifølge de fagkyndige er nettopp håndverkerfeil ansett som en medvirkende årsak til samtlige forhold. Deler av skadene relateres også i til byggeskikken på oppføringstiden.

Videre er deler av skadene i områder hvor det uansett måtte påregnes tiltak. På bakgrunn av dette, sammenholdt med at utbedringskostnadene er i det nedre sjiktet av den veiledende terskelen Høyesterett har oppstilt, er sekretariatet etter en samlet vurdering kommet til at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper rettmessig kunne forvente ved kjøpet. Vi påpeker at det er de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot, og etter sekretariatets vurdering foreligger det ikke et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Nemnda har funnet vesentlighetsspørsmålet vanskelig. Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i brev av 8.3.21 om bl.a. betydningen av opplysningen om egeninnsats, men finner det krevende kun ut fra dokumentene i saken å konkludere med at opplysningene om egeninnsatsen akkurat her i liten eller mindre grad var egnet til å påvirke kjøpers forventning i negativ retning. Nemnda viser særlig til at en opplysning om "*besiktigelse*" fra kommunens side av angjeldende tiltak ikke i seg selv medfører at kvaliteten på arbeidene har blitt vurdert.

Nemnda finner det også utfordrende å vurdere årsaksforholdene i grunnen, samt betydningen av fuktinnsiget i hobbyrommet for mangelsforholdene. Det er fremlagt mange dokumenter i saken, og det foreligger på enkelte punkter også uenighet mellom de sakkyndige. Uten muntlig

bevisføring og mulighet for oppfølgende og oppklarende spørsmål, er det vanskelig for nemnda å vurdere bevisverdien av de fremlagte dokumentene for skadebildet. Nemnda har registrert kjøpers innvendinger til takstmann V.s rapport, samt anførslene om hva som mangler i hans oppstilling av utbedringskostnadene. Uavhengig av om man for det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret likevel skulle befinne seg noe over minsteterskelen som er oppstilt i rettspraksis, vil det etter nemndas syn likevel ikke være tale om spesielt høye omkostninger som manglene i denne saken representerer – salgssummen tatt i betraktning.

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. Nemnda har etter en konkret helhetsvurdering kommet til å kunne slutte seg til sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon om at det ikke foreligger noe åpenbart misforhold mellom opplysningene som ble gitt og boligens tilstand.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (selskapsrepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).