

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2021-499

20.5.2021

HDI Global Specialty SE (Scandinavian Branch)

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

38 år gammel bolig – fukt i kjeller – mus – sprekk i grunnmur – avvisning.

En enebolig i Sola kommune oppført i 1981 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 26.4.19. I tilstandsrapporten ble det opplyst at dreneringen var fra byggeåret og at kjelleren var risikokonstruksjon, men uten at konkrete feil ble avdekket ved takstmannens befaring. Etter overtakelsen oppdaget kjøper omfattende fuktskader i kjelleren og at årsaken bl.a. var konveksjon. Partenes takstmenn var uenige om skadenes årsak og omfang. Kjøper mente det forelå en vesentlig mangel, mens selskapet mente laveste takstestimat måtte legges til grunn og at det dermed ikke forelå mangelsansvar. Nemnda kom til at saken ikke var egnet for skriftlig saksbehandling, og avviste saken fra nemndsbehandling.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 452 346, erstatning for saksomkostninger, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig oppført i 1981. I forkant av salget ble det bl.a. fremlagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Grunnmuren er oppført med ringmur i betong og anlagt med støpt plate på mark av stabil karakter. Underliggende terreng antas bestå av fjellgrunn avrettet med sprengstein/grus/pukk. Grunnmuren er synlig i begrenset omfang. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av grunnmurens synlige partier. Undertegnede har ikke foretatt radonmåling eller andre tekniske undersøkelser i eller av grunnen. (TG:1)

Grunnmur i stedstøpt betong. Utvendig er partier av grunnmuren synlig over terreng, fremstår med slemmete/malte overflater. Innvendig er grunnmur synlig i vaskerom og bod. Øvrige grunnmursvegger i sokkeletasjen er påforet og gjenkledd (trevegger satt opp på innsiden av grunnmuren).

Vurdering

Noe begrenset tilkomst til kontroll av grunnmursflater i bod grunnet lagrete gjenstander. Ingen visuelle observasjoner av sprekker eller setninger på synlige deler av grunnmuren. (TG:1)

Fuksikring i form av grunnmursplast langs grunnmur registrert i hageparti og foran inngangsparti. Selve drencsystemet ligger under terrengnivå og er ikke synlig for kontroll.

Vurdering

Synlig fuksikring indikerer at det er benyttet grunnmursplast (knotteplast) langs de partier av grunnmuren som ligger under terrengnivå. Basert på byggeskikk på oppføringstidspunktet antas det å være benyttet selvdrenerende masser med drencledning i plast lagt under gulvnivå (kjellergulv). Det er ikke observert inndekningslist i overkant grunnmursplast. Normalt anbefales dette utført for å forhindre vann/partikler å trenge inn mellom grunnmursplast og murtlate. Synlig plastfolie observert i bod (overgang vegg/gulv)

indikerer at det er benyttet fuktsikring (plast) under gulvstøp. Funksjonaliteten på drenering er i stor grad avhengig av kvaliteten på tilbakefylte masser og tilsig av vann/fuktpåkjenning i grunnen. Ingen visuelle symptomer på fukt. Fuktsøk i sokkeletasje ga ingen indikasjoner på fukt på undersøkte overflater (vegg/gulv). Drenssystemets alder ca. 37 år. På bakgrunn av manglende visuelle observasjoner av dreneringssystemet er levetidstabell fra byggforsk lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrad.

Byggforsk byggdetalj 700.320 angir i Intervall for vedlikehold og utsidfting av bygningsdel, drenssystem med drensledninger. Kort intervall 20 år, lang intervall 60 år. Vedlikehold av drenssystem kan foretas ved spyling av drensledninger og kontroll av drenskum i intervallet 1-5 år. (TG:2)

Rom under terreng TG 2

Sokkeletasjen hovedsaklig innredet med rom for varig opphold. Grunnmursvegger er påforet og gjenkledt (trevegger er satt opp på innsiden av grunnmuren). Gulvflater i sokkeletasjen tildekket (fliselagt teppe e.l.) Synlige grunnmursvegger og betonggulv i bod, tildels i vaskerom.

Vurdering

En del av veggflatene i sokkeletasjen ligger over terrengnivå (vest og nord). Resterende veggflater er anlagt mer eller mindre under terrengnivå. Innvendige undersøkelser langs gulv- og veggflater avdekket ingen visuelle tegn til fukt. Fuktsøk er foretatt på tilfeldig utvalgte steder, ingen indikasjoner på fukt i konstruksjonene ble avdekket. Det er knyttet usikkerhet til om det er benyttet isolasjon (isopor) og fuktsperre (plastfolie) i gulvkonstruksjonen. Ble normalt benyttet på oppføringstidspunktet, men for å fastslå dette må parti av gulvkonstruksjonen åpnes. Synlig plast langs gulv i bod.

Synlige betonggulv/grunnmursflater fremstår i god stand. Grunnmursvegger anlagt over terrengnivå er normalt ikke påvirket av fuktpress fra inntilfylte masser. Anført tilstandsgrad på bakgrunn av manglende kontrollmulighet av underliggende konstruksjoner (gulv/grunnmur). (...)

Som en opplysning har kjellere større risiko for skjulte feil enn øvrige etasjer. Vanligste årsaker er alderssvekkelse og redusert effekt på drenerør, fukt fra grunnen, kapillært oppsug av fukt m.m. Grunnmursvegger er i stor grad avhengig av at det drenerende sjikt mot ytterveggen har tilstrekkelig drencapasitet. Bør holdes under regelmessig tilsyn/kontroll for å avdekke eventuell fuktproblematikk.

Bad ble oppusset/oppgradert i 2003/04 (ifølge opplysninger). Gulv med vinylbelegg, tapetserte malte veggflater og takplater i himling. Gulv med nedstøpte varmekabler. Innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servant, i tillegg skap for oppbevaring. Ventilasjon via sentralt avtrekk, Gulvsluk plassert under dusjkabinett. (...) Ingen observerte mangler/skader på sanitærutstyr. Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring, bl.a. tilstøtende rom/etasjeskiller. Hele gulvet anlagt med fall til sluk. Belegg brettet opp på vegg i tilstrekkelig høyde. Gulvsluk ikke undersøkt grunnet manglende tilkomst. Noe misfarging på belegg ca. senter rom. Antas på bakgrunn av overoppheting under teppe. Rom og innredning med normal bruksslitasje. Alder ca. 15 år. Tilstandsgrad på bakgrunn av vurdering. (TG:2) (...) Vaskerom – sokkeletasje (TG:2)

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1997. Det ble for øvrig ikke gitt opplysninger av direkte relevans for den aktuelle saken.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og ifølge kjøpekontrakten fant overtakelsen sted den 26.4.19.

Etter overtakelsen ble det oppdaget radon, fuktskader og mus.

Takstmann H. ble engasjert, og fra hans rapport av 24.6.20 hitsettes:

Årsak til fukt i yttervegger: Ved befaringen ble det påvist åpning mellom betonggrunnmuren og betonggulvet. Det er plastfolie under støpt gulv, og den er avsluttet uten å være klemt mot grunnmuren, og det er heller ikke benyttet annen tetting. Ved ert konveksjon, kommer det fukt opp i ytterveggene fra grunnen. Se her dokumentasjon på hvordan det skal tettes i overgang mellom kjellergulv og grunnmur, samt mot innvendige stripefundamenter. Kap. 42 i Byggeforskriftene av 1969, viser også til at det ikke skal komme fukt fra grunnen og inn i bygningen. Se vedlegg.

De forhold som er vurdert er museskade og fuktskader i påforede yttervegger i oppholdsrom i U. etg, med sprekk mellom betonggulv og betonggrunnmur. Ingen andre forhold er vurdert.

Prisoverslag på utbedring som beskrevet, inkl. moms Kr. 435.997,50

Selskapet engasjerte takstmann V., og fra hans rapport av 21.8.20 hitsettes:

Det er ved riving av overflater avdekket saltutslag på betongmurer og stedvis fuktmerker i påforede trevegger innenfor grunnmur. Det foreligger ikke dokumenterte fuktmålinger i avdekket trevirke. Alt skadet trevirke var fjernet ved undertegnendes befaring. Skadene som er avdekket er av beskjedent omfang, når boligens alder og datidens byggeskikk tas i betraktning. Påviste forhold i veggene har ulike årsaker. Årsakene relateres i hovedsak til elde og slitasje på bygningsdeler, samt datidens byggeskikk. Dampspærren i gulvet er stedvis avsluttet over og stedvis under ferdig gulvflate. Valgte utførelse er ikke uvanlig på boliger fra denne tiden og anses ikke som byggefeil.

Sprekkdannelse/riss i overgang gulv/vegg er naturlig følge av svinn i betonggulv som er etablert mot grunnmur. Forholdet er ikke å regne som byggefeil. Det registreres ikke typiske skader som følge av luftlekkasjer. Veggkonstruksjonen er bygget i tråd med datidens byggeskikk, med all isolasjon på innsiden av grunnmur. Datidens anbefalte løsninger for innvendig påforede vegger regnes i dag som byggefeil. Anbefalingen ble endret som følge av hyppige og ofte betydelige skader som følge av magasinering av fukt. Skadene som er avdekket er av beskjeden karakter, og er ikke upåregnelig i denne type risikokonstruksjon.

Det er symptomer på fuktopptrekk i grunnmurene. Årsak til opptrekk er etter undertegnendes vurdering begynnende svikt i drencsystemet, som følge av elde og slitasje. Drencsystemet har oppnådd forventbar levetid. Det anbefales å undersøke dreneringen med videoinspeksjon før det evt gjøres tiltak.

Hovedårsak til forholdene i kjelleren er elde og slitasje på bygningsdeler. Konstruksjonens oppbygning innvendig medvirker til at fukt stenges inne og slik at det dannes fuktig klima og grobunn for mikrobiell vekst.

Hele kjelleren er revet ut. Tilbakeføring av samme konstruksjon er av R. H. beregnet til kr 348 798.- eks mva. Undertegnede har sammenfallende vurdering av kostnader. Dersom kjelleren skal bygges opp uten skaderisiko må konstruksjonen oppgraderes til dagens anbefalte løsning med hoveddelen av isolasjonen utvendig (2/3). Det anbefales ikke å tilbakeføre konstruksjonen på samme måte med kun innvendig isolerte vegger. Undertegnendes tolkning av skadebildet tilsier at det ikke var påkrevet å rive alle flater innvendig. Det er lite grunnlag for å vurdere utbedringsomfang når alt er revet.

Dreneringen har symptomer på begynnende svikt. Alder tilsier at drenering og fuktsikring bør fornyes. Det bør samtidig gjøres tiltak ved trapp for å hindre innsig i veggen herfra. Ny drenering anses som påregnelig vedlikehold og kostnadsberegnes ikke.

Tiltak ved trapp innebærer demontering av belegningsstein samt trekledning som ligger tett mot trinnene. Det etableres beslag i overgang mellom betongtrapp/vegg og kledning, og trinnene tilbakeføres.

Utbedringskostnad, eks. mva Kr. 30 000,-

Begge takstmennene har etter utarbeidelsen av rapportene kommentert hverandres vurderinger av faktiske og byggetekniske forhold.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. § 3-9 andre pkt. Det ble bl.a. vist til at mangelsvurderingen måtte tas med utgangspunkt i skadebeskrivelsen som fremgikk av takstmann H.s rapport, og at det samlede avviket dermed var vesentlig. Kjøper viste bl.a. til LG-2018-153733.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag oppad begrenset til kr 452 346, erstatning for saksomkostninger, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2.

Selskapet har i hovedsak anført at basert på takstmann V.s rapport forelå det ikke et upåregnelig avvik som kunne anses som vesentlig, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet fremsatte forslag til partene om et utenrettslig forlik på kr 200 000, jf. jf. lov om godkjenning av klageorganer for forbrukersaker § 18 og saksbehandlingsreglene for Finansklagenemnda pkt. 12. Selskapet har ikke godtatt sekretariatets forslag til løsning.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum grunnet fuktproblematikk i kjelleren, sprekk i grunnmur og forekomst av mus. Kjøper har med bakgrunn i takstmann H.s rapport av 24.6.20 anført at utbedringskostnadene beløper seg til kr 435 998. Selskapet bestrider at det er grunnlag for mangelsansvar etter avhendingslovens regler, og har ikke godtatt sekretariatets forslag om at saken forlikes ved at kjøper tilkjennes et prisavslag på kr 200 000. Kjøper har godtatt forlikforslaget.

Nemnda har etter en gjennomgang av sakens dokumenter kommet til at saken ikke er egnet for skriftlig behandling, og at saken må avvises fra nemndsbehandling, jf. vedtektene for Finansklagenemnda pkt. 4.1 bokstav d. Saksforholdet og bevisbildet i saken er uoversiktlig for flere av de anførte manglenes vedkommende, og de fremlagte fagkyndigrapportene i saken har til dels motstridende vurderinger av både skadeårsak og utbedringsomfang. Det hefter også noe usikkerhet ved omfanget av fuktskadene i kjelleren, da kjøper forut for takstmennenes befaringer hadde fjernet overflater og isolasjon i vegger, tatt ned himling samt fjernet gulvbelegg, fliser og tepper. Fuktskadet trevirke/isolasjon/plater var heller ikke tilgjengelig for inspeksjon, og fukt i fjernet trevirke er ikke dokumentert med fuktmålinger eller lignende. For at kjøpers ulike krav skal kunne undergis en forsvarlig behandling, er det etter nemndas skjønn nødvendig med en umiddelbar bevisførsel hvor blant annet kjøper, selger og de fagkyndige kan avgi forklaring.

Saken avvises etter dette fra nemndsbehandling.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Saken avvises.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Magnus Blix Walderhaug (selskapsrepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).