

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-333

6.4.2022

HDI Global Specialty SE (Co-assuranse HDI, Scor, Newline)

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

42 år gammel bolig – fukt i kjeller, skadedyr, mv. – opplyst om delvis ny drenering – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig i Bergen oppført i 1978 ble solgt "som den er" for kr 6,65 mill., og overtatt av kjøper den 27.3.20. Ved salget ble det opplyst om vanninntrenging i teknisk rom og kjellerrom, som hadde blitt utbedret innvendig og med ny drenering. Det ble videre opplyst at dreneringen ble utbedret "*på store deler av mur rundt hus*", og i egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om full oppgraving "*på oppsiden av huset fra terrasse og nordover*". Dreneringen ble gitt TG 1. I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper fuktinntrenging i kjellerrommet under terrassen, manglende isolasjon i kjellergulvet, og museskader. Det ble reklamert overfor selskapet, som avsto kjøpers krav under henvisning til at kjøper ikke hadde en berettiget forventning om ny drenering under terrassen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 490 042, krav om erstatning for erstatningsbolig kr 51 200, egenandel for advokatkostnader kr 40 442, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

- Mus
- Isolasjon i gulv
- Delvis uriktig opplysning om ny drenering

Eneboligen i Bergen ble oppført i 1978. I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Standard

Et stort og innholdsrikt hus med flott design.

Boligen er bygget med gode kvaliteter opprinnelig, stilrent men hvor spesielt bad, kjøkken og en del overflater bør fornyes.

Beskrivelse av tomt/hage

Fra stuen i 2. etg er det utgang til terrasse med nytt terrassedekke og rekkverk.

I forbindelse med tidligere vanninntrengning på fyrrom og et kjellerrom er det utbedret/ ny drenering og utvendig isolering på store deler av mur rundt huset. Ny singel samt planert jord i hagen mot vest.

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

Egne forutsetninger

Boligen er oppført i henhold til byggeskikk og forskrifter etter datidens krav. Husets alder tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes ytterligere feil og mangler enn det som er beskrevet.

(...)

Standard: Frittliggende enebolig med garasje oppført i 1978.

Hovedsakelig standard fra byggeår. Skiftet kledning på sørvegg.

(...) En del fornying og oppgraderinger på huset må påregnes.

Om tomten: Eiet tomt på 1089 m². Opparbeidet med grøntareal, trær og beplantning. Nytt terrassedekke og rekkverk. I forbindelse med tidligere vannintregning på fyrrom og et kjellerrom er det utbedret/ny drenering og utv isolering på store deler av mur rundt huset. Ny singel samt planert jord på baksiden.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Fjell, fast grunn/sprengsteinsfylling. Grunnmur og fundamenter er oppført i betong. Støpte sokkelgulv.

Tilstandsvurdering: Ingen setninger eller avvik på synlige deler av grunnmuren. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

Drenering – TG: 1

Beskrivelse: Ny utvendig drenering (til under såle) /knotteplat/isolering er nylig utført. I fyrrom og kjellerrom har det vært vannintregning. Det er foretatt kontroll på vegg av uavhengig kontrollør og funnet ok. Nytt belegg skal ligges i kjellerrom.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utsifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og etasjeskillere ble vurdert til TG 2, og opplyst å ha standard fra byggeåret.

I egenerklæringsskjemaet var det opplyst at boligen ble solgt som dødsbo, og selger krysset av "nei" på spørsmål om de hadde kjennskap til eiendommen. Egenerklæringsskjemaet var likevel fylt ut, og fra skjemaet hitsettes:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

"Ja. Fukt og vann inn i fyrrom og hobbyrom 1. etg. Høsten 2019. Aldri skjedd før. Forsikringssak innvendig. Tørket ut og gulv reparert og fornyet. Full oppgraving fra oppsiden av huset fra terrasse og nordover til nivå under kjellergrav. Ny grunnmursplast, isolering, drenering osv. Nye dreneringsgrøfter øverst i hagen. Også oppgraving på nedsiden ca 1 meter ned. Arbeidet gjennomført av entreprenør desember 2019."

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

"Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye terrasse og rekkverk sommeren 2019. Ny kledning på sørgavl/endevegg sommeren 2019. Utført av sønner av avdøde."

På spørsmål om kjennskap til skadedyr, ble det ikke opplyst om mus.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,65 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.3.20, og overtatt av kjøper den 27.3.20.

I forbindelse med oppussing etter overtakelsen avdekket kjøper skader etter mus, manglende isolasjon i gulv i underetasje, samt store fuktproblemer som følge av pågående drens svikt. Det ble reklamert over forholdene den 28.5.20.

Kjøper innhentet en skaderapport fra takstmann H. datert 30.4.20:

OPPSUMMERING AV OPPDRAGET:

Kjellerrom i boligen er undersøkt, og det er indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra terreng.

Kjellerrom – Betongvegger

Det ble gjort søk med fuktindikator Mapex MP5 på kjellervegger. på to av veggene var det sterke indikasjoner på fuktgjennomtrengning fra terreng. Dette gjelder spesielt i hjørnet mot sør/vest. Det er også lukt i rommet, noe som også kan indikere fuktproblem.

Hjemmelshaver opplyser at det før han overtok, er gjort dreneringstiltak og utvendig isolering på deler av grunnmur mot terreng, men ikke i område hvor det er forhøyede fuktverdier i betongvegg.

Det ble innhentet et pristilbud datert 25.5.20 fra firma D. for utbedring av dreneringen til kr 210 413 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter rapport datert 21.10.20 fra takstmann K.:

1.0 DRENERING

Vurdering:

Mot sør i underetasjen var det utslag på fuktindikatoren og synlige saltutslag innvendig på grunnmuren. Dette er samme sted som var utsatt for fuktinntrengning i 2019, men samtidig det eneste stedet som ikke har ny utvendig fuktsikring. Vi kan derfor ikke anbefale å fullføre påbegynte arbeider med nytt bad. Fuktproblemene har direkte sammenheng med at denne delen av grunnmuren har drenering og fuktsikring fra byggeåret. Fuktsikringen er den samme som da det var vanninntrengning høsten 2019. I perioder med mye nedbør er det derfor fare for ny vanninntrengning, noe som ikke var påregnelig i og med at drenering var vurdert til TG 1. Gjenstående del av grunnmur mot sørvest må derfor dreneres og fuktsikres.

Totale kostnader eks. mva. 148 400,-

2.0 MUS

Nye eiere ønsker å reklamere på skader i etasjeskillere forårsaket av mus. Forholdet var utbedret ved vår befaring.

Etter overtakelse ble det oppdaget avføring fra mus under kjøkkenbenken. (Firma C.) var på befaring i april 2020 og bekreftet lukt og museskader, men det ble ikke skrevet rapport. I forbindelse med renoveringsarbeidene høsten 2020 ble det oppdaget at museskadene var mer alvorlig enn først antatt. (Byggmester S) fant musebol, skadet isolasjon og et titalls musekadavre. All isolasjon i etasjeskillere ble derfor skiftet. Etasjeskiller mot underetasjen utgjør ca. 130 m², og mot loftet er det ca. 60 m².

Ved befaring ble det registrert at isolasjonen var skiftet. Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon, må dette skaffes til veie fra (firma C.) og byggmester.

Totale kostnader eks. mva. 57 450,-

3.0 ISOLASJON I GULV I UNDERETASJEN

Nye eiere ønsker å reklamere på at det manglet isolasjon i støpt gulv mot grunnen. Forholdet var utbedret ved befaring, men det er fremlagt bilde som viser at det ikke var isolasjon og ikke fuktsperre.

I forbindelse med oppussing av underetasjen ble det oppdaget at gulv mot grunnen ikke var isolert. Areal med P-rom i underetasjen var oppgitt til 106 m², og manglende isolasjon er i strid med vanlig byggeskikk i 1978.

Vanlig byggeskikk i 1978 var fuktsperre i form av plast og 5 cm med trykkfast isolasjon i støpte gulv mot grunnen.

Utbedring:

Ulike løsninger ble vurdert for å isolere gulvet mot grunnen. Eventuell oppgraving av gulvet ville bli kostbart. Da må skillevegger rives, gulv hugges opp og masser kjøres bort, og det må tilkjøres grus som underlag for nytt gulv. Det legges dampspærre og isopor. Varmekabler erstattes før nytt gulv støpes. Totale kostnader er estimert til minst kr. 350 000,- eks. mva.

Man valgte derfor en løsning med å legge 2,5 cm isolasjon, vannbåren varme og summing. Totale kostnader for denne løsningen er oppgitt til kr. 255 000,- inkl. mva.

Det ble videre fremlagt uttalelse fra utførende håndverker L. som utbedret dreneringen i selgers eiertid. Fra uttalelse datert 17.10.20 hitsettes:

Instrukser fra oppdragsgiver:

Oppdragsgiver ønsket ikke å ta kostnaden ved å fjerne tre-plattingen i syd-vest hjørnet slik at drenering kunne utbedres her. Vi anbefale på det sterkeste at det ble gjort da tilsiget av vann var stort.

Der en ser grus har vi gravd til 30 cm under såle på hus og fylt opp med drenerende masser. Da grøft var åpen her kunne vi konstatere at det er våt jord som på bildet fra bunn og opp til tre-plattingen til venstre på bildet. Denne jorden er konstant våt.

Oppdragsgiver ble gjort oppmerksom på dette men ønsket fortsatt ikke å utbedre dreneringen her, så det er ikke gjort. Her er det fortsatt tilsig av vann, ingen grunnmursplast og ingen drenering.

Skal dette området utbedres nå vil dette bli kostbart da tilkomst for maskiner går over området vi allerede har drenert. Mye av dette må da gjøres på nytt.

Vil tro at det vil komme på ca. 200.000,-

Da vi gravde av langs østveggen konstaterte vi at ca. halve veggen står rett på fjell (syd-delen).

Antar da at kjellergulv i syd-delen av huset ikke står på kultede masser men rett på fjell. Betonggulv vil da suge vann dersom det står vann under huset. Dette kan forklare hvorfor gulv var sprukket i kjellerrom sydvest-hjørne i kjeller.

Fikk et generelt inntrykk av at kunden var mer opptatt av å holde kostnadene nede enn å få en fullgod løsning på problemene.

Kjøper har også fremlagt skaderapporter fra vanninnsig i selgers eiertid datert 18.10.19 og 23.10.19. Fra rapportene fremgikk det at det hadde oppstått vanninnsig i bod og teknisk rom i kjeller.

Det ble videre fremlagt e-post fra byggmester S., som hadde utført arbeid hos kjøper etter overtakelse. Fra uttalelse datert 6.11.20 hitsettes:

I forbindelse med demonteringsarbeider har vi funnet flere titalls døde kadavre i bjelkelag og på loft. I samtale med kunde ble vi enige i at det ville være uhensiktsmessig å ikke fjerne all isolasjon med en gang, samt bytte da det likevel pågikk arbeid på eiendommen – det ville bli en fordyrende prosess dersom det skulle avventes.

Dersom isolasjonen skulle bli liggende, ville den vonde lukten ikke kunne fjernes, og man kunne heller ikke få undersøkt omfang.

Da isolasjonen etter hvert ble tatt ut så vi at det har vært mye gammelt liv på loftet, siden det ble funnet flere kadavre og musehuler.

Det har vært både hensiktsmessig å bytte isolasjonen pga. muselukt og redusert isolasjonsverdi pga. hulganger.

Lofts plater er blitt støvsuget for avføringsrester.

Selskapet innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann H. datert 3.6.21:

1. Drenering.

1.4 Teknisk vurdering

Slik vi vurderer saken er dreneringen i boligen slik den er beskrevet i selgers egenerklæringsskjema, det er utført "full oppgraving utvendig fra terrasse og nordover til nivå under kjellergulv". Dette stemmer også god overens med det man ser utvendig, da drensplasten og oransje isopor som er montert langs denne siden er montert et stykke over terrenget. Det er dermed etter vår oppfatning godt synlig at det ikke er drenert den siste biten i sørvestre hjørne. dette er den delen som det før salget grenset mot (uinnredet) bod, og fyrrom

Dersom man ser på teksten i tilstandsrapporten Er det ikke spesifisert at det ikke er drenert på dette siste partiet av bygget, men det er opplyst at det har vært vanninntrengning i fyrrom og i kjellerrom. Bygningsdelen "drenering - enebolig" har fått tilstandsgraden TG 1 - Som i følge innlendende avsnitt i tilstandsrapporten betyr "svake symptomer".

Slik vi oppfatter saken er fuktintrengningen man reklamerer på i hjørnet der det ikke er drenert utenfor i rommet som er solgt som bod. I byggesakstegningene fremkommer rommet som "Disp." noe som antas å bety disponibelt rom. Slik vi oppfatter informasjonen i salgsprospektet er det samme området som det ikke er drenert, og samme området som det er opplyst om tidligere vanninntrengning.

1.5 Konklusjon

Slik vi oppfatter saken er det ikke uenighet om byggets forventede tilstand, men uenigheten står på om det er opplyst tilstrekkelig at ikke hele bygget er drenert. I virkeligheten er det ikke drenert utenfor sørvestre hjørne av bygget. Dette er området som har en markplatting, og som ved salget grenset mot en uinnredet bod.

Fuktinnsiget her vurderes å være forårsaket av svikt i dreneringen som vurderes å være fra byggeår (1978). det vurderes å være påregnelig at en 42 år gammel drenering har begynnende svikt som følge av normal slitasje og elde.

Dersom fuktinnsiget her skal utbedres må man drenere utenfor byggets sørvestre hjørne.

Utbedringskostnad, eks. mva 161 000,-

2. Spor etter mus.

2.3 Konklusjon

Det er opplyst at det ble avdekket spor etter mus i boligen ved totalrehabilitering av bygget, men forholdet vurderes av undertegnede å være mangelfullt dokumentert. Det er ikke fremlagt vurdering fra skadedyrfirma som var på plassen, og det er heller ikke fremlagt bilder av forholdet. Det vurderes derfor ikke å være mulig å ta stilling til om det var noe saneringsbehov i boligen før totalrehabiliteringen. På besiktigelsen er alt av spor opplyst å være fjernet og konstruksjonene er bygget opp på nytt.

På generelt grunnlag vurderes det ikke å være uvanlig at man finner noe spor etter gnagere i en bolig fra 1978. Dette grunnet datidens byggeskikk med dårligere musetetting enn hva som er vanlig i dag, kombinert med mange bruksår siden bygget ble oppført. At de finnes spor etter gnagere utløser imidlertid ikke automatisk et saneringsbehov. Hvorvidt det er et behov for sanering, må avgjøres i hvert enkelt tilfelle.

I dette tilfellet er sporene allerede fjernet før befaring og det er ikke fremlagt bilder eller vurderinger fra andre sakkyndige. Vi kan derfor ikke ta stilling til om det var et saneringsbehov i boligen før denne ble totalrenovert.

3. Manglende isolasjon i underetasje.

3.1 Beskrivelse av skaden

Det er reklamert over at det ikke var isolasjon i gulvkonstruksjonen i underetasjen. Her er det fremlagt 2 bilder av hulltaking i gulv der det for undertegnede fremstår at det er pakett, underliggende platelag, isoporisolasjon, gulvstøp og pukk. En slik oppbygging vurderes ikke å avvike med byggeskikken fra 1970 tallet. Videre fremstår det andre bildet å være fra et rom uten gulvbelegg/parkett, det antas at hullet er etablert i den uinnredede boden. Det vurderes heller ikke å avvike med byggeskikken på 1970 tallet at man isolerte mindre i uinnredede rom. Det fremstår for undertegnede som feil at gulvene derfor ikke er isolerte, da det er avbildet isoporisolasjon i gulvet ved åpning (unntatt i uinnredet bod)

3.3 Teknisk vurdering

Slik vi vurderer bygget avviker ikke dette med normal byggeskikk fra 1978. Boligen er bygget med grovgrus/ kult, påstøp isoporisolasjon og trefiberplater med ovenforliggende parkett. I rommet som ikke er innredet var det ingen isolasjon. Dette rommet må etter vår oppfatning anses som et "frostfritt rom" og da er det etter vår oppfatning ingen krav til isolering i gulvet (kun krav i veggene på "frostfrie rom")

3.4 Konklusjon

Slik vi vurderer saken er det påvist isoporisolasjon under parketten i hoveddelen av bygget. Hoveddelen fremstår derfor å ha isolert gulvkonstruksjon.

Boden som ikke var innredet ved salget vurderes å være et frostfritt rom i henhold til forskriften av 1969 så er det kun opplistet energikrav for vegger mot det fri i "frostfritt kjellerrom". Vi kan derfor ikke se at dette rommet avviker fra forskriftskrav fra byggeåret.

Slik vi oppfatter saken er isolasjonen i gulvet i boligen i dag fjernet før kjøper la vannbåren varme og ny gulvstøp. Gulvene er derfor i dag uten isolasjon. Likevel fremkommer det tydelig på mottatt bilde at det er hvit isopor under parketten ved åpning. Slik vi oppfatter saken var derfor ikke boligen i forskriftstridig stand ved overtakelsestidspunktet. Utbedringstiltak beskrives derfor ikke.

Det ble videre fremlagt bilder av forholdene, samt fakturaer for det utførte arbeidet. Det ble fremlagt faktura fra byggmester S. datert 31.12.20 for arbeid med skifte av isolasjon på loft til kr 27 323, faktura fra byggefirma B. datert 23.6.20 for uspesifisert arbeid til kr 76 250 inkl. mva., faktura fra betongfirma N. datert 30.9.20 for arbeid med "*trinnlyd og summing*" for kr 114 325 inkl. mva., samt faktura fra malermester J. datert 17.2.21 for behandling av gulv i første etasje til kr 52 383 inkl. mva. Det ble videre fremlagt faktura for befaringsrapport fra takstmann K. datert 5.11.20 på kr 9 348 inkl. mva.

Selskapet fremla uttalelse fra megleren som gjennomførte salget, hvor megler beskrev e-poster sendt til kjøper før salget, med tilbud og bilder fra dreneringens utføring i selgers eiertid.

Ifølge selskapet har selger forklart følgende om dreneringen:

Selger har opplyst til selskapet at det er opplyst om fukt i kjeller både muntlig og skriftlig. Det vises til at tilstandsrapporten s. 7 under punktet drenering hvor det fremgår av "fyrrom og kjellerrom har det var vanninntregning. Det er foretatt kontroll på vegg av uavhengig kontrollør og funnet ok".

For øvrig var skader innvendig en forsikringssak, jf. (firma S.) innhentet av Gjensidige, og selger var i den tro at dette var utbedret. Ytterligere fuktinntregninger enn det som ble opplyst om er ikke selger kjent med. Ifølge selger det heller aldri tidligere vært antydning til vanninntregning i området under terrasse.

Vedrørende utførelse på drenering avviser selger alle påstander fra entreprenøren om at deres fokus var å gjøre utbedring billigst mulig. Ifølge selger ble det gravd ekstra grøfter mot nabo, og alt ble gjennomført iht. anbefalinger fra entreprenør.

Selger viser til at årsaken til at hjørnet under terrassen ikke ble drenert var at det så ut til å ligge på fjell slik at det ikke var nødvendig med drenering. Gjennomført slik de oppfattet det som forsvarlig. Ikke overflatevann eller tilsig ved dette hjørnet.

Uansett ble kjøper i forbindelse med kjøper gjort oppmerksom på at hjørne mot terrasse ikke var gravd opp da det ble antatt å være fast fjell og grov pukk her. Ifølge selger var altså Kjøper godt kjent med hva som var gjort/ikke gjort ved overtakelse av huset.

Kjøper fremla videre fakturaer for juridisk bistand, og leiekontrakt for midlertidig erstatningsbolig.

Kjøper anførte i hovedsak at det forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger kjente til at fuktsikringen ikke var ivaretatt, all den tid selger ble frarådet av håndverker å ikke drenere hjørnet under terrassen. Det ble gitt misvisende opplysninger ved salget, særlig idet dreneringen ble vurdert til TG 1. Kjøper har forklart at lekkasjen i kjøpers eiertid var i samme område i huset som var undersøkt og funnet i orden før salget. Avvikene utgjorde uansett en vesentlig mangel, og kjøper hadde forventning om en godt vedlikeholdt bolig.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader på totalt kr 490 642, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Videre krevde kjøper erstatning på kr 51 200 for utgifter til erstatningsbolig, jf. avhl. § 4-14, samt kostnader til juridisk bistand på kr 40 442, og krav om forsinkelsesrenter.

Selskapet anførte at det ikke forelå mangler, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det var opplyst ved salget at dreneringen ikke var skiftet under terrassen, noe som også var synlig ved salget, jf. avhl. § 3-10. Megler bekreftet at dreneringen var et tema før salget, og at megler i den forbindelse oversendte tilbud og bilder fra utføringen. Forholdene utgjorde heller ikke en vesentlig mangel. Kjøper kjente til at det ikke forelå ny drenering under terrassen, og det måtte anses påregnelig med museaktivitet i en bolig fra 1978.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget ikke kunne forvente ny drenering under terrassen. Sekretariatet

bemerket enkelte uklarheter i faktum, men konkluderte med at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet forekomst av mus i boligen, manglende isolasjon i gulv, og delvis uriktige opplysninger om dreneringen.

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

Ved salget ble det i salgsoppgaven opplyst at "I forbindelse med tidligere vanninntrengning på fyrrom og et kjellerrom er det utbedret/ ny drenering og utvendig isolering på store deler av mur rundt huset", samt at det i egenerklæringsskjemaet ble opplyst om "Full oppgraving på oppsiden av huset fra terrasse og nordover til nivå under kjellergulv. Ny grunnmursplast, isolering, drenering osv.". Det ble dermed opplyst at kun "deler" av muren var drenert, og at dette gjaldt "fra terrassen og nordover". Vi finner videre at avslutningen på den nye dreneringen var synlig ved salget, samtidig som at det ble opplyst at terrassen var bygget ufaglært sommeren 2019, og dermed før ny drenering ble utført. Riktignok ble det i tilstandsrapporten opplyst at "Ny utvendig drenering (til under såle)/knotteplat/isolering er nylig utført", men opplysningene i salgsdokumentene må sees i sammenheng. Når det i tillegg er opplyst at dreneringen kun er fornyet på "deler av muren" i salgsprospektet og innledningsvis i tilstandsrapporten, og at dette ifølge egenerklæringsskjemaet gjaldt "fra terrasse og nordover", kan vi ikke se at kjøper likevel hadde grunn til å tro at hele dreneringen var utbedret. Det er også opplyst fra megler at kjøper fikk tilsendt tilbud fra dreneringsarbeidet og bilder av utføringen før salget, uten at vi kan se at kjøper har bestridt dette.

Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at kjøper ikke kunne forvente at det var lagt ny drenering under terrassen. Etter sekretariatets oppfatning kan vi heller ikke se at selger hadde opplysningsplikt om den bygningsmessige risikoen som knytter seg til en delvis eldre drenering, ut over hva den alminnelige kjøper uansett må påregne på bakgrunn av alder alene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Nemnda er for øvrig enig med kjøper i at opplysningene om at vanninntrengingen i selgers eiertid var utbedret blant annet ved ny drenering, taler for at kjøper måtte kunne forvente at det var lagt ny drenering ved det opprinnelige lekkasjepunktet. Dersom så ikke var tilfelle, hadde selger opplysningsplikt om dette. Slik saken er opplyst, må det legges til grunn at lekkasjen som kjøper har oppdaget er i det samme området som den tidligere lekkasjen. Sekretariatet fremholdt følgende ved sin vurdering:

Imidlertid er det fremlagt skaderapporter med oversikt over beliggenheten til den tidligere lekkasjen, samt det nåværende fuktinnsiget. Den tidligere lekkasjen synes å ha oppstått i fyrrommet, mens nåværende fuktinnsig befinner seg i motsatt hjørne av bodrommet. Selv om vannlekkasjene oppsto i samme rom, kan vi ikke se at lekkasjen må anses å ha det samme lekkasjepunktet. Vi bemerker herunder at selger ifølge selskapet har opplyst at de aldri har opplevd lekkasje i det aktuelle hjørnet.

Sekretariatet har funnet de faktiske forholdene noe uklare, men det fremstår på bakgrunn av bilder av boligen og plantegninger for oss som at dreneringen på oversiden av boligen er lagt til og med forbi veggen utenfor fyrrommet. Slik saken er dokumentert finner vi det dermed ikke sannsynliggjort at de påviste fuktinntrengingene i selgers eiertid ikke ble tilstrekkelig utbedret, og vi viser herunder til rapport fra takstmann H. hvor nåværende fuktinntrenging fremstår å være helt i hjørnet under terrassen.

Vi ser riktignok at utførende håndverker har forklart at de opplyste til selger at fuktsikringen ikke ble tilstrekkelig ivaretatt dersom selger ikke utførte drenering også under terrassen. Dette er imidlertid bestridt av selger, hvor selger har opplyst at den aktuelle delen av boligen så ut til å ligge mot fjell, og at det i samråd med entreprenør ble vurdert tilstrekkelig å grave ekstra grøfter mot naboen. Ifølge selger opplyste ikke entreprenøren på noen måte under utbedringen at denne ikke var tilstrekkelig eller forsvarlig som fuktsikring av kjelleren. Sekretariatets saksbehandling er skriftlig, og det er i et slikt tilfelle vanskelig å foreta en troverdighetsvurdering der det er ord mot ord. Det er kjøper som har bevisbyrden for at selger har kjent til forholdet, når dette bestrides av selger. Se til sammenligning FinKN 2014-316 og FinKN 2018-790. Vi kan

heller ikke se at selger nødvendigvis har opplysningsplikt om generelle anbefalinger om totalfornying av eldre bygningsdeler, dersom det ikke har oppstått et konkret utbedringsbehov på det aktuelle tidspunktet.

Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse og konklusjon på disse punktene. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda kan heller ikke se at det er klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til vanninnsiget kjøper nå har avdekket. Nemnda er etter dette kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Slik saken er opplyst, er det heller ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter de nevnte bestemmelser for så vidt gjelder museskader og manglende isolasjon i gulvet.

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

Kjøper har anført at utbedringskostnadene utgjør kr 490 042 inkl. mva., noe som er 7,4 % av kjøpesummen. Dersom det legges til grunn at alle utbedringskostnadene er relevante, så er det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen oppfylt. Nemnda er imidlertid enig med sekretariatet i at kjøper ikke har sannsynliggjort at forhold knyttet til isolasjon i gulv mot grunn utgjør et avvik fra kjøpsavtalen, og nemnda finner at disse kostnadene må holdes utenfor ved vesentlighetsvurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda viser til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Det siteres videre fra sekretariatets vurdering:

Hva gjelder svikt i dreneringen, viser vi til ovennevnte drøftelse hvor vi har kommet til at kjøper ikke hadde forventning om ny fuktsikring under terrassen. Kjøper måtte dermed påregne at fuktsikringen kunne være fra byggeåret 1978, altså 42 år ved salget. Riktignok var dreneringen vurdert til TG 1, med opplysninger om at størsteparten av dreneringen var fornyet. Selv om takstmannen vurderte dreneringen på generelt grunnlag å være av god stand, kan ikke kjøper se bort ifra konkrete opplysninger om at dreneringen kun var lagt ny fra terrasse og nordover. Takstmannen viste i sin vurdering til fuktkontroll fra uavhengig kontrollør, hvor det ikke var avdekket fukt. Selv om takstmannen med fordel kunne ha gitt risikopplysninger tilknyttet den eldre delen av dreneringen, finner vi likevel at dreneringens alder alene tilsa at kjøper måtte ta høyde for at svikt og utbedringsbehov kunne oppstå på kort sikt. Se til sammenligning FinKN 2017-434 og FinKN 2018-610.

Vi kan heller ikke se at de opplyste museskadene er av et såpass kvantitativt eller kvalitativt omfang at forholdet tilsier at avviket isolert eller sammen med svikt i dreneringen må anses vesentlig. Vi forstår skadene til å være av begrenset omfang, og vi kan ikke se at mindre forekomst av mus i en bolig fra 1978 nær skogen må anses upåregnelig. Se motsetningsvis i FinKN 2018-807.

Sekretariatet kan av den grunn ikke se at de påberopte forholdene utgjør et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Vi kan dermed ikke se at det foreligger en vesentlig mangel selskapet kan holdes ansvarlig for, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Anne-Lene Åvangen Hødnebo (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).