

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-467

24.5.2022

HDI Global Specialty SE

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

Utbygging av vann- og avløpsledning – fuktskadet krypkjeller – manglende opplysninger om blindkjeller – selgers kunnskap – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En fritidsbolig i Råde kommune oppført i 1970 ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill., og overtatt av kjøper den 8.12.18. Det ble opplyst ved salget at hytta var jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, og at eiendommen var tilknyttet privat vann og lukket tank for kloakk. Etter overtakelsen mottok kjøper et nabovarsel som viste at hovedledningsnettet for vann og avløp skulle utbygges.

Rammesøknaden for prosjektet ble godkjent av kommunen den 22.11.18. Det ble også avdekket råteskader, forhøyede fuktverdier og borebiller i etasjeskillet mot krypkjelleren, samt at deler av krypkjelleren var en blindkjeller uten tilkomst. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, samt at det forelå en vesentlig mangel. Det ble bl.a. vist til at selger var kontaktperson for vann- og avløp i bryggelaget, og at selger måtte ha vært kjent med at det hadde vært en langvarig og konkret planleggingsprosess med å utvide det offentlige vann- og avløpsnettet i området. Det ble videre vist til at selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten ga mangelfulle og uriktige opplysninger i forbindelse med krypkjelleren. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger ikke hadde kjent til forholdene. Selskapet pekte på at et frivillig tilkoblingsinitiativ som selger hadde fått nabovarsel om i 2016 hadde blitt skrotet. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag og erstatning totalt kr 1 051 592, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av utbygging av ledningsnett for vann/avløp, og fukt og råte i krypkjeller og tilstøtende bjelkelag, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Saken gjelder en fritidsbolig i Råde kommune oppført i 1970.

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

STANDARD

Hytta er bygd i 1970 og er jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Den har god hyttestandard med innlagt strøm, vann og lukket tank til toalett (...)

(...)

VEI/VANN/AVLØP

(...) Eiendommen er tilknyttet privat vannlag med tilkobling til grunnvanns pumpe. det er 5 medlemmer i vannlaget og årlig avgift er kr. 1000,-. Vann er tilgjengelig hele året i pumpehuset som er plassert på annen tomt. Vannledning til hytta må stenges/tappes før frost.

Kloakk går til lukket tank på cirka 2000 L med pliktig tømning gjennom M. Gråvann går direkte til terreng, det er ikke søkt eller godkjent utslippstillatelse for dette.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Eiendommen fremstår med oppusset grei hyttestandard, og med god oppfølging av vedlikehold, samt med enkelt utstyr og tekniske innretninger. Tilstandsregistreringen har avdekket normale symptomer på slitasje/svikt samt elde og utidsmessighet, og tilstandsgrader er i alt vesentlig TG 1-2. Det meste som følge av alder og normal slitasje på bygningen/bygningsdeler (...) Kryp kjeller: Noe mindre forekomst av edderkoppkokonger i hjørne mot garasjen. Det kan evt frigjøres noe bedre ventilering i dette hjørnet (...)

Konsekvensen av tilstandsgrad 1-2 er her stort sett normalt behov for oppfølging av løpende vedlikehold, samt at det kan påregnes noe utskifting/utbedring som følge av alder og utidsmessighet/TG3. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen, fremvist av eier (...)

(...)

EIENDOMSOPPLYSNINGER

(...) Tilknytning vann: Vann fra privat vannlag. Tilknytning avløp: Slamtømming av septik via M. (...)

(...)

PRIMÆRE BYGNINGSDELER, GENERELT

Beskrivelse: Trebjelkelag i etasjeskillere. Stubbloft med trepanel, ukjent isolering. Antar isolert med 10-15cm ihht normal byggeskikk.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er påvist noe mindre retningsavvik på overflater, dette er dog normalt ihht konstruksjonens alder. Knirk i eldre etg skiller kan også påregnes. Stubbloft/trepanel, normal tilstand. For øvrig ingen svekkelser utover normal aldersforringelse samt knirk noe retningsavvik, ble avdekket på befaringen.

TG: 2

(...)

DIREKTE FUNDAMENTERING

Beskrivelse: Direkte fundamentert på fjell/faste stedlige masser. Undermur av lettklinkerblokker.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Ingen tegn til negativ utvikling mtp. setninger av nyere dato. TG: 1

(...)

DRENERING

Beskrivelse: Naturlig drenering av overflatevann langs terreng/fjell rundt hytten.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Kryp kjeller er normal tørr, noe mindre vann langs fjell ved mye nedbør kan tidvis påregnes. Eier har lagt ut presenning og grunnmursplast på grunnen, dette hindrer fuktavsondring fra grunnen. Noe mindre forekomst av edderkoppkokonger i hjørne mot garasjen. Det kan evt frigjøres noe bedre ventilering i dette hjørnet.

TG: 2

(...)

LEDNINGSNETT FOR SANITÆRINSTALLASJONER

Beskrivelse: Spillvannsledninger i PVC/plast, vannledninger i plastbelagt kobber ihht utførelse fra byggeår og rehabilitering.

Tilstandsvurdering: Vann og avløpsledningene er ikke kontrollert. Enkelt greit røropplegg. Avløp via slamskinneranlegg med tømning av slamtank via kommunen.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte fritidsboligen i 2007, og at selger hadde benyttet den sesongvis siden. Selger svarte "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig i kjeller, mv.:

Det er ikke fast dekke i krypkjeller og det kan bli rått men hele kjelleren er nå dekket av plast/plastperssing.

På spørsmål om kjennskap til setninger eller skjevheter svarte selger "ja", med følgende kommentar:

Deler av gulv mellom kjøkken og stue har en svikt ca. 1 cm,

Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til fukt, råte og skadedyr. Selger svarte videre "nei" på spørsmål om kjennskap til feil/arbeid ved vann/avløp, og på spørsmål om kjennskap til vedtak, offentlige planer, pålegg, heftelser, mv.

Fritidsboligen ble solgt "som den er" for kr 3,2 mill. ved kjøpekontrakt datert 6.11.18, og overtatt av kjøper den 8.12.18.

Den 27.3.19 mottok kjøper et nabovarsel som viste at et VA-foretak skulle bygge ut hovedledningsnettet for vann og avløp til området. Det ble holdt informasjonsmøte med kommunen og VA-foretaket den 22., 27. og 28. mai, og den 4.6.19 ble det orientert om betingelsene for utbyggingen. Kjøper oppfattet at de pliktet å slutte seg til anlegget, og reklamerte overfor selskapet den 19.6.19. Av presentasjonen fra informasjonsmøtet fremgikk det at rammesøknaden for prosjektet ble godkjent av kommunen den 22.11.18.

Kjøper avdekket at selger hadde mottatt et nabovarsel allerede i 2016. Selger var kontaktperson for vann- og avløp i bryggelaget, og selskapet og ansvarlig søker har bekreftet at selger var kjent med varselet. Selskapet har forklart at nabovarselet knyttet seg til et frivillig initiativ i regi av VA-foretaket via firmaet N. AS, og at kommunen ikke hadde noe med dette å gjøre. Ifølge selskapet var nabovarselet kun et ledd i prosessen med å forberede en søknad til kommunen om tillatelse til etablering av vann- og avløpsanlegg i området, og denne prosessen ble skrotet. Til dette har kjøper innvendt at rammetillatelsen fra kommunen etter avtaleinngåelsen var en viktig milepæl i en langvarig og konkret planleggingsprosess med å utvide det offentlige vann- og avløpsnettet i området, og som selger hadde en sentral rolle i. Kjøper har også lagt frem hovedplanen for vann og avløp fra kommunen for perioden 2019-2029 og perioden 2013-2022, samt en e-post fra kommunen datert 7.4.21.

På bakgrunn av VA-foretakets beregning av investeringstilskudd, ble det sendt krav om prisavslag på kr 266 000 til selskapet den 5.7.19. Kjøper har forklart at det i ettertid har vist seg at det i tillegg ville komme en kostnad på ca. kr 100 000 for tilpasning til bad, kjøkken, vaskerom, osv.

I september 2020 avdekket kjøper fukt i kjøkkengulvet, og firma P. befarte boligen på oppdrag for skadeforsikringsselskapet. I den forbindelse ble krypkjelleren undersøkt, og det ble påvist råteskader i bjelkelaget, forhøyede fuktverdier og forekomst av borebiller. Under befaringen ble det også avdekket at gulvet var bygget opp slik at det skulle fremstå rett.

Skadeforsikringsselskapet ga tilbud om et kontantoppgjør på kr 8 600 for å legge nytt gulv når skaden var utbedret. Kjøper reklamerte overfor selskapet den 24.9.20.

I skaderapport fra byggmester N. fremgikk bl.a. at det kunne registreres fukt, råte og borebilleskader i store deler av gulvkonstruksjonen, som hadde utviklet seg over flere år grunnet alt for høy luftfuktighet i krypkjelleren. Tiltak som senket luftfuktigheten ble vurdert nødvendige. I første omgang anbefalte byggmester N. at det ble etablert adkomstmulighet til blindkjelleren, at

stubbloft/isolasjon i gulvkonstruksjonen ble demontert, og at det ble avholdt ny befaring og vurdering av forholdene i den forbindelse.

Kjøper har tilføyd at:

Rapporten inneholdt også flere bilder som dokumenterer skadeomfanget. I rapporten fremkom det også at det i tillegg til krypkjeller, også var en blindkjeller i underetasjen, hvilket altså er et areal som er utilgjengelig, men med de samme risiki som en krypkjeller. At det var en blindkjeller i hytten er allikevel ikke kommentert av takstmannen, i strid med god takstmannskikk.

Takstmann S. ble rekvirert for befaring og vurdering av nødvendige utbedringstiltak. Han skisserte to utbedringsalternativer, hvorav prisdifferansen mellom disse var kr 48 717. Alternativ 1 innebar å fuktsikre og å fylle igjen krypkjelleren med isolerende løs leca, mens alternativ 2 innebar å beholde eksisterende løsning med krypkjeller, men å bytte ut hele bjelkelaget. Takstmann S. anbefalte alternativ 1, men stipulerte kostnadene ved alternativ 2 til kr 544 000. Takstmann S.' konklusjon hitsettes:

KONKLUSJON

Krypkjellere og blindkjellere er bygningsdeler som er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og derav betegnelsen risiko konstruksjoner. Risikokonstruksjoner skal gis ekstra oppmerksomhet ved en tilstandskontroll.

Bjelkelaget er såpass skadet at pga fukt, at full utskifting vil være aktuelt. Dette er et omfattende arbeide. Under pkt.12 er det skissert et forslag som vil være fornuftig å gjøre i dette tilfelle. Årsaken til det er at slik som forholdene på tomten er, egner det seg ikke å benytte løsning med krypkjeller. Løsningen som er skissert under pkt.12 alternativ 1, vil eliminere fukt problemer for fritidsboligen for all fremtid.

Det er løsningens forslaget under pkt. 12 alternativ 2 som er kalkulert i taksten. Differansen mellom alternativ nr 1 og 2 er kroner 48.717,00. Dvs at forslaget med å droppe krypkjeller løsningen er kr 48.717,00 dyrere, men den sikreste løsningen for fremtiden og vil anbefales.

Selskapets interne takstmann O. besiktiget fritidsboligen for å vurdere krypkjeller/kryprom den 11.2.21. Takstmann O. anbefalte å drenere grunnmuren i de områdene hvor terrenget hellet ned mot grunnmuren. Inne i krypkjelleren registrerte takstmann O. noe skjevheter på etasjeskillet og noe fukt og råteskader på undersiden av bjelkelaget, men ikke i slik grad at det var svikt i bæreevnen. Takstmann O. anbefalte å skifte ut en råteskadet drager og eventuelt legge inn ekstra bæring mellom midtdrageren og grunnmurene, samt å bedre fuktsikringen mot grunnen med en dampsperre og flere ventiler. Det kunne ev. monteres en avfukter i kjelleren.

Utbedringskostnadene ble anslått til kr 75 000 inkl. mva. Takstmann O.s konklusjon hitsettes:

Grunnet manglende drenering og ikke nok ventilering, samt at før selger dekket til grunnen i krypkjelleren var bjelkelaget mer utsatt for fukt fra grunn. Høy luftfuktighet i krypkjelleren har medført over tid til fuktskader på bærebjelken og noe av bjelkelaget.

Takstmann S. oppga følgende i brev av 26.3.21:

Pkt.1: Har registrert at to takstmenns befaringer skriver at det var litt fukt i krypkjelleren til fritidsboligen med adresse (...). Det var ikke tilfelle når jeg var der. Det var laget en plankebro for å slippe og vasse inn i krypkjelleren. Denne plankebroen var etablert før jeg kom. Det bemerkes at befaringstidspunktet er tidspunkt med mye nedbør. Fritt vann i krypkjellere er ensbetydende med høy RF, omfanget av Strålemuggsopp bekrefter dette. Mener det finnes en rapport som jeg har lest hvor det er foretatt målinger av RF.

Pkt.2: Årsaken til at sopp og råtne må fjernes er blant annet at soppen forblir ikke i krypkjelleren, den vil følge trekk/luftlekkasjer i tilstøtende etasje og skaper et dårlig innemiljø i hveste fall sykdom.

Pkt.3: En ting er den soppen man ser, det er på ingen måte usansynelig at det også er sopp i isolasjonen. Dette må også avdekkes og kontrolleres.

Pkt.4: Soppsanering av krypkjellere er ingen drømmejobb, beroende på omfanget. Muggsopp fjernes mekanisk.

PKt5: Avfukting av krypkjellere gjøres enten ved å drenere bort tilsiget eller etablere et avfuktingssystem. Pga perioder med fritt vann i krypkjelleren er det ikke nok med å legge plast volie på grunnen i krypkjelleren.

Kjøper har informert om at de også hadde vært i kontakt med en hyttenabo vedrørende vanninnsig i krypkjelleren. I et brev fra naboen sto det at:

Det jeg kan bekrefte er at første eier hadde problemer med at det kom vann inn i krypkjeller ved store nedbørsmengder, etter hva jeg husker ble det enkelte ganger lenset for at det ikke skulle ligge vann i krypkjeller.

I et forsøk på å løse problemet utvidet første eier bekken langs fjellet mot oss, i tillegg ble det også lagt ned dreneringsrør i bekken. Begge deler for å unngå at vann fra bekken og vann som renner fra veien ikke skulle renne ut over plenen å trenge inn i krypkjeller.

Forrige eier videreførte tiltakene med å få vannet som kom fra veien til å renne ned i bekken istedenfor at det rant ut på plenen. Det som er gjort inne i krypkjelleren med plast etc. har jeg ikke kjennskap til.

Kjøper har videre forklart at:

Det nevnes også at Kjøper selv har måttet gå til innkjøp av lenseutstyr/pumpe for å tappe vann ut av krypkjeller der jordgulvet er lavest. Tilsiget av vann skjer primært fra kjøkken- og baderomssiden av hytten, og det er dermed en forbindelse mellom fuktskaden på kjøkkenet og vanntilsig og fuktproblemene i krypkjelleren. i forkant av det området hvor Kjøper erfarte fuktskade på kjøkkenet.

Selskapet rekvirerte deretter takstingeniør H. for en ytterligere vurdering av de påreklamerte forholdene. Takstingeniør H. skrev at han ikke var kjent med at det forelå konkrete krav om tilkobling til kommunalt vann og avløp, og at krav først ville utløses dersom man ønsket å endre eksisterende løsning. Hva gjaldt fuktproblematikken registrerte takstingeniør H. omfattende råteskader på undersiden av gulvbjelkene. Om forholdets synlighet, oppga H. følgende:

Isolert sett ut fra et fagmessig perspektiv er det ikke upåregnelige skader vi ser på eiendommen. Råteskader i bjelkelag er enkelt å oppdage ved kontroll med syl, og mugg-/soppskader avdekkes ved visuell inspeksjon av kjeller. Fukt i blindkjeller var også lett synlig under min befaring. Eventuelle skjevheter i bjelkelag er også naturlig å se opp mot risikoen for underliggende skader, slik vi ser i dette tilfellet. Luken inn til kjeller var trang, men det var fullt mulig for undertegnede på gode 130 kilo å komme inn for å gjennomføre inspeksjon fra innsiden av krypekjeller. Det er gitt opplysninger om edderkoppkokonger i kjelleren. Når det gjelder blindkjeller er i og for seg dette det eneste som er dokumentert hittil utover at det er fukt i blindkjelleren. Skader er ikke dokumentert her og det er ikke sikker utbedringsarbeider må utføres her utover å senke luftfuktigheten i kjelleren.

Takstingeniør H. var enig i at tiltakene skissert av takstmann S. ville utbedre forholdet, men mente at utbedringer kunne gjøres fra undersiden, og viste til et fremlagt pristilbud fra firma U. på kr 438 500 inkl. mva. Han mente at kostnadene i pristilbudet måtte reduseres noe, og estimerte utbedringskostnadene til kr 355 528 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt en oversikt over kommunens behandling av saker i november 2018, veiledningen til NS 3424, samt en oversikt over leiepriser i området. Kjøper fremla videre kommunens hovedplan for vann og avløp i perioden 2013-2022 samt bilder av den pågående utbyggingen. Kjøper har også fremlagt rammetillatelsen av 22.11.18, og igangsettingstillatelse for vann- og avløpsutbyggingen.

Kjøper har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at selger kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene, og at selger ble identifisert med takstmannens mangelfulle undersøkelser og opplysninger om krypkjellerens tilstand. Uansett måtte takstmann S. sin utbedringsmetode legges til grunn, og

boligen hadde en vesentlig mangel. Det ble bl.a. påpekt at takstingeniør H. ikke hadde tatt høyde for soppsanering ut over å fjerne de bjelkene man kunne se var råteskadet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag og erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 for utbedringskostnadene på kr 958 717, kostnader til alternativt bosted på kr 80 000, samt for takseringskostnader på kr 12 875, med tillegg av forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt. Det ble særlig vist til at verken selger eller takstmannen kjente eller måtte ha kjent til de påreklamerte forholdene, og til at selger ikke pliktet å opplyse om det private initiativet som ble skrotet. Selskapet presiserte at naboen refererte til første eier, og at det kun sto at selger hadde sørget for å lede vann bort fra plenen. Selskapet fastholdt at pristilbudet innebar den rimeligste nødvendige utbedringen. Det syntes også å være reklamert for sent på eksistensen av en blindkjeller. Innvirkningsvilkåret var uansett ikke oppfylt, og boligen hadde heller ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet at det ikke var opplyst om utbyggingen av ledningsnett for vann og avløp. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Sekretariatet er enige i at privatrettslige planer som berører eiendommen kan utgjøre omstendigheter kjøper har grunn til å regne med å få opplysninger om, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Spørsmålsstillingen i egenerklæringsskjemaets pkt. 10 omfattet privatsrettslige planer, og i den grad tilslutning ikke var frivillig eller medførte negative konsekvenser, mener vi at utbyggingsplanene var omfattet av opplysningsplikten. Spørsmålet er like fullt om selger kjente eller måtte ha kjent til planene.

Det er ikke tvil om at selger kjente til (VA-foretak)s initiativ til utbygging av vann- og avløpsnett i 2016. Selger har imidlertid forklart at dette initiativet ble skrotet. Hvorfor initiativet ble skrotet og når det ble skrotet er ukjent for oss, og kunne med fordel vært belyst. Som kjent er saksbehandlingen hos Finansklagenemnda skriftlig og middelbar, og sammenhengen mellom de to initiativene i 2016 og 2018 – om noen – fremstår uklar. På bakgrunn av sakens dokumenter kan vi ikke legge til grunn at selger pliktet å opplyse om initiativet i 2016. Vi bemerker samtidig at selger er nærmest til å belyse hendelsesforløpet fra og med 2016, og at vi helst skulle sett at det var lagt frem en klargjørende uttalelse fra selger selv. Vi minner om at manglende uttalelser fra en part under omstendighetene kan tillegges bevismessig vekt i vedkommendes disfavør, jf. nemndspraksis.

Sekretariatet er i noe tvil om (VA-foretak) ville sendt rammesøknaden i 2018 uten å ha informert beboerne i det aktuelle området først. Selger var kontaktperson i "vann og avløp gruppa", og var med på å opprette et vel i 2017. Hvorfor veiet ble opprettet og hvor lenge selger holdt på vervet i forbindelse med vann/avløp er uklart. Slik saken fremstår for oss, foreligger det imidlertid ikke konkrete bevismessige holdepunkter for at selger faktisk ble informert om planene. Vi er enige i at selger ikke hadde noen undersøkelsesplikt før salget, og på bakgrunn av sakens dokumenter finner vi heller ikke at selger måtte ha kjent til slike planer.

Kunnskapsvilkåret i avhl. § 3-7 anses derfor ikke oppfylt. Følgelig kan vi ikke se at selgers avkryssing i egenerklæringsskjemaet var uriktig, jf. avhl. § 3-8.

Nemnda er enig i dette og tiltrer i hovedtrekk sekretariatets begrunnelse. Selv om det legges til grunn at rammetillatelsen som ble gitt i 2018 i realiteten er en videreføring av utbyggingsplanene fra 2016, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til dette. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier at selger på noen måte var informert om at arbeidet med utbyggingsplanene fortsatte i tiden etter 2016. Slik saken er opplyst for nemnda,

som må vurdere saken på bakgrunn av dokumentene, kan den ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 grunnet fukt og råte i krypkjelleren og tilstøtende bjelkelag, så bemerker nemnda at det er uheldig at takstmannen ikke på sedvanlig vis bemerket at krypkjellere er risikokonstruksjoner med tanke på fukt. Det var imidlertid opplyst av selger om at det kunne bli rått i krypkjelleren. Det siteres videre fra sekretariatets drøftelse:

Badet ble ombygget lenge før salget (i 2007) og vi er enige i at det har en viss formodning mot seg at selger ikke ville utbedret kjente råteskader i den forbindelse. Krypkjellere er også rom som normalt benyttes lite, og dette får betydning for vurderingen av selgers kunnskap. Det at selger gjorde tiltak for å hindre at vann kom inn på plenen er heller ikke ensbetydende med at selger kjente til og opplevde problemer med vanninnsig i sin eiertid, se bl.a. FinKN 2021-1047. På bakgrunn av sakens dokumenter anser vi det ikke sannsynliggjort at selger kjente eller måtte ha kjent til konkrete råteskader eller fuktinnsig.

Det er ikke lagt frem noen uttalelse fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten. Kjøper har bevisbyrden for at det ikke ble foretatt fuktmålinger av kjelleren, og vi anser ikke denne bevisbyrden oppfylt. Takstmannen hadde riktignok ikke nevnt fuktmålinger under de relevante enkeltpunktene i tilstandsrapporten, men av konklusjonen hans fremgikk det at det var brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet.

Vi er riktignok enige i at det er uheldig at takstmannen beskrev kjelleren som "normalt tørr", når det før øvrig ble opplyst om tegn på utilstrekkelig ventilering, mulighet for vanninnsig langs fjell og at kjelleren kunne oppleves som rå, men vi ser ikke bort ifra at befaringstidspunktet (august måned) kan ha vært av en viss betydning for takstmannens opplevelse av kjellermiljøet. Kjøper måtte også anses kjent med disse risikoopplysningene. Når det gjelder synbarheten av forholdene kan ikke manglende tilgjengelighet for inspeksjon være avgjørende; det var fullt mulig for takstmann H. på vel 130 kg å inspisere krypkjelleren, selv om luken var trang. Vi finner imidlertid å legge vekt på at skadene først ble oppdaget i forbindelse med kjøkkenlekkasjen ca. 2 år etter at tilstandsrapporten ble utarbeidet. Det kan ikke ses bort ifra at råteskadene har blitt mer synlige i denne perioden, og vi kan derfor ikke legge til grunn at takstmannens manglende kunnskap var grovt uaktsom. Selv om takstmannen rett nok skulle ha bemerket at det var en blindkjeller i kjelleren, stiller vi oss tvilende til at en mangelfull opplysning om dette ville virket inn på avtalens innhold, jf. bestemmelsens andre pkt.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Nemnda er enig i dette både hva gjelder selger og takstmannens forhold og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 på dette punktet.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet som nemnda er enig i.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets vurdering:

I denne saken er det tale om en fritidsbolig oppført i 1970, og foruten dekkningen av jordgulvet i krypkjelleren med plast/plastpresenning, ble det ikke opplyst om utført vedlikehold eller utskiftninger i forbindelse med krypkjelleren eller etasjeskillene. Selger opplyste at plasten nettopp ble lagt ut fordi det kunne bli rått i kjelleren. Ifølge tilstandsrapporten hadde etasjeskillene en forventet levetid på 40-80 år, og etasjeskillene hadde fått TG 2 grunnet alder. Normal aldersforringelse samt noe knirk og retningsavvik ble registrert. Det ble videre opplyst om naturlig drenering av overflatevann langs terreng/fjell rundt fritidsboligen, TG 2. Takstmannen skrev at krypkjelleren normalt var tørr, men at noe mindre vann langs fjell ved nedbør tidvis kunne påregnes. Det ble opplyst om edderkoppkokonger og behov for noe bedre ventilering i dette hjørnet.

Kjøper måtte altså være forberedt på at innneklimaet i krypkjelleren kunne være rått, og at det tidvis kunne oppstå vanninnsig. Slik vi forstår sakens fagkyndige var det nettopp det fuktige klimaet i krypkjelleren som hadde forårsaket skadene. Når det gis konkrete opplysninger om at krypkjelleren er fuktig, er det av mindre

betydning at bjelkelag/etasjeskiller normalt ikke påvirkes av slitasje og elde på samme måte som andre bygningsdeler, jf. FinKN 2019-538. Kjøper måtte ta høyde for at det kunne være nødvendig å foreta fuktreduserende tiltak, samt at det kunne foreligge skjulte skader og/eller svikt i konstruksjonene som måtte utbedres.

Sekretariatet ser ikke bort ifra at skadeomfanget var større enn hva som rimeligvis kunne påregnes ved avtaleinngåelsen, men finner likevel ikke at dette forholdet kan betegnes markant upåregnelig.

(...)

Sekretariatet finner uansett ikke at det samlet sett foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens forventbare og faktiske stand, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det vises til at boliger og fritidsboliger som ikke er tilkoblet offentlig ledningsnett løper en risiko for pålegg om tilkobling, og at et faktisk pålegg ikke er dokumentert. Selv om lagmannsretten i LG-2020-172312 kun satt fradraget for fordelene ved å bli tilkoblet offentlig vann til i underkant av 15 % av utbedringskostnadene, må det etter vårt syn hensyntas at tilkobling til offentlig vann og avløp innebærer en bedre løsning for kjøper – om enn dyr på kort sikt.

Sekretariatet kom altså til at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. 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, og nemnda kan ikke se at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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