

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-553

23.6.2022

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

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

22 år gammel bolig – fukt i kjeller – TG 1-TG 3 – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8, og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Stavanger oppført i 1997 ble solgt "som den er" for kr 6,5 mill., og overtatt av kjøper den 8.4.19. Ved salget ble det blant annet i tilstandsrapporten opplyst om innvendig fukt i yttervegg med antatt årsak feil med dreng, utvendig fuktsikring mot grunnmur, og terreng som helte mot grunnmuren. Det aktuelle punktet ble gitt TG 3, og det ble opplyst at forholdet burde undersøkes nærmere. Det ble også opplyst at innkledde kjellervegger utgjorde en risikokonstruksjon, og rom under terreng ble gitt TG 2. I juni 2020 avdekket kjøper fukt på vegger i kjeller og bunnsviller. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, herunder ble det anført at takstmannen skulle ha kommentert feilkonstruksjonen i kjelleren. Det ble også anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente. Selskapet avslo kjøpers krav, og viste til at det ikke var holdepunkter for at det forelå brudd på selgers opplysningsplikt, eller at takstmannen hadde opptrådt uaktsomt. Selskapet kunne heller ikke se at det var påvist et vesentlig avvik. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 458 750, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i underetasjen, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle boligen er en enebolig i Stavanger oppført i 1997.

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

Flott familiebolig over 3.etasjer. Her kan dere flytte rett inn og trives fra første stund. Boligen er i hovedsak godt vedlikeholdt og noe modernisert siste årene.

(...)

STANDARD

Boligen er oppført i 1997. Noe oppgradert den senere tid. Godt vedlikeholdt.

(...)

Rapporten for eiendommen oppgir tilstand grad 3 på følgende: Det er fukt i innvendig yttervegg hjørne som vender ut mot vei/kjellertrapp med fullt utslag på fuktmåleren. Dette antas å være feil med dreng, utvendig fuktsikring mot grunnmur og terreng som heller mot grunnmuren. Dette bør undersøkes nærmere og ordnes.

Standarden på brukte boliger bør også vurderes ut fra byggeår, tidspunkt og omfang for opplyste og kjente utbedringer/oppgraderinger. Generelt på alle boligeiendommer må man påregne vedlikehold og oppgraderinger som vil komme. Byggetekniske løsninger, eksempelvis på baderomsløsninger, våtrom, isolasjon, vannrør mv., er ofte valgt ut fra byggeskikk og byggekrav på tidspunktet de er utført.

Fra tilstandsrapportens punkt "*Konklusjon*" hitsettes følgende:

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Enebolig oppført i 1997 med 2 etasjer, delvis innredet U et, garasje og utvendig bod. Boligen er i god konstruksjonsmessige stand og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk. Boligen er for det meste godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Se forøvrig diverse anmerkninger videre ut over i rapporten.

Punktet "*Grunnmur*" ble gitt TG 1 og TG 2 i tilstandsrapporten.

Det hitsettes videre følgende fra rapportens punkt "*Drenering*" (TG 1 og TG 3):

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Vurdering

Drenering er ikke visuelt synlig, eksakte opplysninger kan bare fremskaffes dersom det graves opp, pga nevnte forhold er tilstandsgrad primært satt ut fra levetidstabell.

Det er fukt i innvendig yttervegg hjørne som vender ut mot vei/kjellertrapp med fullt utslag på fuktmåleren. Dette antas å være feil med drens, utvendig fuktsikring mot grunnmur og terreng som heller mot grunnmuren. Dette bør undersøkes nærmere og ordnes.

Levetid

Ihht. Byggforsk 700.320 byggedetalj er normal levetid 20-60 år.

Fra rapportens punkt om "*Rom under terreng*" hitsettes følgende (TG 2):

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjoner som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

Innredet U et. Utførede vegger uten synlige skader men med risiko. Kjellervegger har gjenkledde murflater mot yttermurer og oppforede tregulv. Det ble på synlige utførede vegger ikke sett tegn til skader, men gjenkledde kjellervegger og gulv er objektivt sett å betrakte som en risiko for skjulte skader.

Det er fukt i innvendig yttervegg hjørne som vender ut mot vei/kjellertrapp med fullt utslag på fuktmåleren. Dette antas å være feil med drens, utvendig fuktsikring mot grunnmur og terreng som heller mot grunnmuren. Dette er nevnt i rapporten under punkt drens.

Baderommet i underetasjen var gitt TG 2.

Til slutt hitsettes det følgende fra rapportens punkt om "*Terrengforhold*": (TG 1 og TG 2):

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Terreng er tilnærmet flatt, med liten avrenning ifra boligen.

Det ene hjørne av boligen mot vei heller terrenget mot grunnmur.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger kjøpte boligen i 1997, og hadde bodd der i 3 år og 2 måneder, herunder de siste 12 månedene. Selger svarte "*Ja*" og oppga "*overvann/ventilasjon*" på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, fuktinnsig, fukt i kjeller, osv.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,5 millioner ved kjøpekontrakt datert 28.3.19, og overtatt av kjøper den 8.4.19.

Kjøper reklamerte over fukt i kjeller den 25.6.20, etter at kjøper få dager før hadde avdekket fukt.

Kjøper har lagt frem reklamasjonsrapport av 2.10.20:

Undertegnede har i denne rapporten vurdert følgende forhold

1. Fuktskader på utforede trevegger mot grunnmur av betong.
2. Fuktskadet gulv
3. Utbedring av bad m/fliser på gulv og tapetserte vegger.

1 Fuktskader på utforede trevegger mot grunnmur av betong

1.1 Beskrivelse av skaden

Det reklameres på fuktskader i trekonstruksjoner som er utført betongvegg i kjeller (innvendig) og som er betydelig større enn det som er beskrevet i tilstandsrapport datert 15.01.2019.

(...)

Konklusjon

Konstruksjon er ikke ihht. god byggeskikk og preaksepterte løsninger for byggeåret. Boligen har hatt byggefeilen siden 1997 når bolig ble oppført og utbedring/tiltak er nødvendig for at kjeller skal kunne brukes til det formål som er tiltenkt ihht. plantegninger.

(...)

2 Fuktskadet gulv

2.1 Beskrivelse av skaden

Det reklameres på fuktskadet gulv i forbindelse med kondensskader i påforet yttervegger mot grunnmur, begrenset til rom som kjellerstue og bod på plantegning.

(...)

2.4 Konklusjon

Gulv må legges på nytt inkl. ny damsperre ned mot betong, ca 50 m2.

(...)

3 Utbedring av bad m/fliser på gulv og tapetserte vegger

3.1 Beskrivelse av skaden

Det reklameres på følgende: Basert på ovennevnte omtale av påforet vegger mot betongvegg, er det stor sannsynlighet at tilstand på vegger i bad har samme skade som vegger ellers i kjeller. Gulv og i bad er fliselagt og tapetserte vegger. I praksis vil det si at skadeomfanget omfatter også gulv da membran blir berørt i gulv og vegger ved rivning.

(...)

3.3 Konklusjon

Påforet vegg mot betongvegg i bad må rives og gjenoppbygges tilnærmet lik. Gulv/membran må legges på nytt for å sikre tetthet i overgang gulv/vegg. I praksis vil det si at våtsoner må ivaretas ihht. forskriftskrav gjeldende for boligen.

Samlede utbedringskostnader for de tre omhandlede forholdene var kr 458 750 inkl. mva.

Kjøper innhentet deretter en rapport datert 29.7.21:

Konklusjon:

Basert på at kjeller har stått åpen, med kun grunnmur synlig, og kamera sjekk i perioden 11.09.2020 og frem til 20.04.2021 av drens og uten påvist synlig fukt i grunnmur og gulv, så er konklusjon følgende:

Fuge mellom betong gulv/betong vegg er utett og luft fra grunn har steget opp mellom på foret trevegg/betongvegg og kondensert over tid med råte/fuktskader over tid. Grunnlag for konklusjon er at fuktmerke mønster på grunnmur er forsvunnet, som er typisk for denne type kondens problemer i kjeller som har på foret vegger mot grunnmur under terreng. Undertegnede har erfaring med tidligere saker hvor problemet løses ved å tett fuge mellom gulv og vegg, samt er nøye med å tette for varmluftlekkasjer inn i konstruksjon fra oppvarmet rom. Boligen har hatt byggefeil siden byggeår (1997) og utbedring/tiltak er

nødvendig for at kjeller skal kunne brukes til det formål som er tiltenkt ihht. plantegninger for boligen. Ref. reklamasjonsrapport utarbeidet og datert 02.10.2020 for ytterligere beskrivelse om skadeomfanget.

Kjøper har anført at det foreligger opplysningssvikt, avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble blant annet vist til at det var laget en inspeksjonsluke i hjørnet som selgers takstmann måtte ha innsisert, og at det var mulig å se feilkonstruksjonen der. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag oppad begrenset til kr 458 750 etter avhl. § 4-12 andre ledd, med tillegg av forsinkelsesrenter.

Selskapet har anført at det ikke foreligger brudd på selgers opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Selskapet kunne heller ikke se at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Det var i alle tilfeller reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Slik saken var dokumentert kunne ikke sekretariatet se at det var gitt mangelfulle eller uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Etter en samlet vurdering kunne heller ikke sekretariatet se at det forelå et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med, jf. avhl. § 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 fuktskader i underetasjen i en enebolig oppført i 1997.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke er holdepunkter for at selger verken har gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, samt at det ikke er gitt en uriktig opplysning i tilstandsrapporten ved at takstmannen har gitt dreneringen tilstandsgrad 1. Nemnda slutter seg til sekretariatets grundige drøftelse av disse spørsmålene, og har i likhet med sekretariatet kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

I klagen til nemnda er det videre anført at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, ikke avdekket feilkonstruksjonen i kjelleren. Nemndas saksbehandling er skriftlig. Etter en gjennomgang av sakens dokumenter kan nemnda ikke se at det er holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved sine undersøkelser i kjelleren. Det vises til at tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er det laveste detaljeringsnivået. Gjennomføringen av befaringen er begrenset til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Takstmannen har bekreftet at han under befaringen blant annet åpnet inspeksjonsluken, og at bygningsdelene innenfor var tørre, samt at han ved inspeksjonen ikke så den påberopte konstruksjonsfeilen. Det er vanskelig for nemnda å ha en bestemt oppfatning av hvordan bygningsdelene fremsto under takstmannens befaring i januar 2019, men slik saken er opplyst kan ikke nemnda se at det er holdepunkter for at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Hva gjelder fuktproblematikken, viser nemnda også til at reklamasjonen først ble framsatt i juni 2020 – altså omkring ett år og fem måneder etter takstmannens befaring. Nemnda har følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, verken hva gjelder selger eller takstmannens forhold.

Nemnda vurderer etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Utbedringskostnadene er opplyst å være kr 458 750, noe som utgjør 7,1 % av kjøpesummen. Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt.

Hva gjelder det kvalitative elementet og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, vises til sekretariatets drøftelse:

Sekretariatet vil bemerke at utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente basert på boligens opprinnelige oppføringsår, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt.

Det er videre påregnelig at også en brukt bolig på 22 år ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkerskikk og nåværende byggeforskrifter, og at det begrenset levetid på alle bygningsdeler og bygningskomponenter, jf. eksempelvis FinKN 2020-816.

I nærværende sak var boligen ikke mer enn 22 år ved salget. Boligen ble videre markedsført som godt vedlikeholdt og noe modernisert de siste årene. I tilstandsrapportens punkt "Konklusjon" ble det også opplyst at boligen var i god konstruksjonsmessig stand og ga et godt helhetsinntrykk. Mange bygningskomponenter var videre angitt med TG 1 i tilstandsrapporten, herunder dreneringen som overordnet ble angitt med TG 1. Når det viser seg at konstruksjonen ikke er i henhold til god byggeskikk og preaksepterte løsninger fra byggeår og det påløper utbedringskostnader på nærmere en halv million kroner, er dette forhold som kan trekke i retning av at det foreligger et vesentlig avvik.

På den andre siden ble det flere steder i salgsdokumentene gitt risikoopplysninger om fukt i kjelleren. Selv om dreneringen overordnet ble angitt med TG 1 (ut fra levetidstabeller) ble fukt i innvendig yttervegg ut mot vei/kjellertrapp angitt med TG 3. Dette ble antatt å skyldes feil med drenering, men det ble samtidig oppfordret til nærmere undersøkelser. Videre var rom under terreng angitt med TG 2 og det ble vist til at det forelå en risikokonstruksjon knyttet til gjenkledde kjellervegger og gulv. Badet i kjelleren var også angitt med TG 2. Kjøper hadde også i egenerklæringen krysset av for problemer med "drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere" og skrevet "overvann/ventilasjon".

(...)

Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at det foreligger et utvilsomt misforhold mellom boligens stand og hva kjøper kunne regne med. Vi har i vurderingen særlig vektlagt at det ble gitt risikoopplysninger om fukt angitt med TG 3 og anbefalt ytterligere undersøkelser, opplysninger om at rom under terreng utgjorde en risikokonstruksjon og at det ikke ble tatt forbehold ved kjøpet. Vi kan heller ikke se at det forholdet at byggefeilene skriver seg fra byggeåret kan føre til en annen løsning, se til sammenligning FinKN 2021-1190. Ettersom eiendommen da ikke kan sies å være i "vesentleg ringare stand" enn det kjøper kunne regne med, utgjør forholdene heller ingen mangel, jf. avhl § 3-9 andre punktum.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i klagen til nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på de klare risikoopplysningene som var gitt ved salget om fuktproblematikk samt at rom under terreng utgjør en risikokonstruksjon. Det foreligger etter nemndas syn ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om kjøper har reklamert i tide, jf. avhl. § 4-19.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

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