

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-596

1.7.2022

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

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

31 år gammel drenering – risikoopplysninger – lukt – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1990 ble solgt "som den er" for kr 4,25 mill., og overtatt av kjøper den 16.7.21. Ved salget ble det opplyst at takstmannen hadde avdekket forhøyede fuktverdier i gulv mot kjellervegg, og dreneringen ble vurdert til TG 2. Takstmannen opplyste for øvrig om risiko tilknyttet multimur, men at det ikke var avdekket forhøyede fuktverdier i utforede og oppforede konstruksjoner. Etter overtakelsen avdekket kjøper en lukt på et soverom i kjelleretasjen, hvor det ved riving ble avdekket fukt i gulv og bunnsvill. Kjøper reklamerte overfor selskapet, som avslo kravet under henvisning til at selger ikke hadde kjent til fuktproblemer, og at det var gitt betydelige risikoopplysninger ved salget. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 439 676.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som følge av sviktende drenering, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

Eneboligen i Ringsaker kommune ble oppført i 1990.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

Boligen er innholdsrik og innehar en god standard. Det er gjennomført flere store oppgraderinger i senere tid og dette er en bolig man kan flytte rett inn i.

Fra tilstandsrapporten hitsettes videre:

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Boligen er fundamentert på støpt såle med støpte kjellervegger og kjellergulv av betong. Det er Multimur.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: ... Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Gulv på grunn – TG: 1

Beskrivelse: Gulvet er i støpt betong. Enkelte gulv i kjeller er oppforet/ opplektet med organiske materialer.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er foretatt søk og kontroll og det er ikke avdekket tegn på fukt i de oppforede gulv. Oppforede gulv på grunn bestående av organisk materiale er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon grunnet fuktproblematikk og kan forventes å ha noe kortere brukstid.

Vegger mot grunn – TG: 1

Beskrivelse: Vegger av støpt betong/ multmur med gips på innside. Enkelte vegger i kjeller er utforet/ utlektet med organisk materiale.

Utsifting/vedlikehold: Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke registrert fuktmerker eller andre symptomer på fukt i utforede konstruksjoner. Utforede vegger mot grunn bestående av organisk materiale er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon grunnet fuktproblematikk og kan forventes å ha noe kortere brukstid.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Eier oppgir at dreneringen er i fra byggeåret.

Overvann via takrenner til utkast, to utkast på bakken og to ledes bort fra grunnmur via plastrør.

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

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er foretatt søk med fuktindikator på enkelte tilgjengelige steder i kjeller/ underetasje. Det er registrert utslag for forhøyede fuktverdier i gulv mot kjellervegger.

Drenering har passert halvparten av forventet brukstid og gis tilstandsgrad 2 på bakgrunn av alder og tilstand.

Drenering er ett skjult anlegg som i hovedsak er nedgravet under bakken og kan ikke inspiseres direkte. Det er den oppgitte alder på konstruksjonen samt de påviste forhold som er grunnlag for tilstandsvurderingen.

Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde eid boligen siden 2017. Selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, fuktmerker mv. i kjeller, med merknaden:

Drenering fra byggeår, kjeller oppleves tørr.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 4,25 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.6.21, og overtatt av kjøper den 16.7.21.

Ifølge kjøper oppdaget de etter overtakelsen en lukt i boligen, som medførte at de måtte pusse opp et soverom. Det ble under rivningen avdekket fukt i gulv og bunnsvill. Kjøper innhentet i den forbindelse en skadetakst fra takstmann E., og fra rapport datert 18.11.21 hitsettes:

SKADEFORLØP:

Hjemmelshavere overtok boligen i Juli 2021 og rett etter overtakelse ble det oppdaget sterk lukt på rom i kjeller som er solgt som soverom. Etter at hjemmelshaverne lukket døren til rommet på kvelden var lukten veldig tydelig morgenen etter.

Den 9 oktober ble det foretatt en stikkprøve av utforet vegg i kjeller ved at hjemmelshavere åpnet ett område rundt bunnsvill i soverom og der oppdages det at bunnsvill har råteskader

Grunnmuren er oppført av termomur med utforet isopor på innside av vegg, kledd med gips og trepanel på ett soverom.

Utforede vegger med innvendig isolasjon under terreng er en svært dårlig løsning da dette er et kjent problem med fukt og kondens skader. Ved vegger i rom under terreng skal minimum halvparten av isolasjonen være plassert på utsiden for å minimere kondensproblemer. Sintef byggforsk, byggeblad 523.111 omhandler temaet og ligger vedlagt.

Det ble målt fukt med hemmerelektrode i bunnsvill rundt om i boligen og ved det aktuelle soverommet ble det avdekket et vanninnhold på 29,6 vekt% i hjørne, 21 vekt% under vindu og 17,1 vekt% i bunnsvill mot gavlvegg. Viktig å merke seg at trevirke er mettet med vann ved 26 vekt% og i bunnsvill som er plassert i hjørne er det i tillegg fritt vann. Trevirke har normalt et vanninnhold på 13-14 vekt% når de leveres fra byggevarekjeden.

I bod på motsatt side av boligen ble det målt fuktighet i bunnsvill på 22,7 vekt% og 31,2 vekt% mot gavlvegg. Enkelte områder på langveggen ble det målt fra 14,8 vekt% til 18,4 vekt%.

Samtlige målinger viser forhøyede fuktverdier og dette sees i sammenheng med kondens skader fordi grunnmuren ikke er isolert på utsiden.

Det registreres synlig knotteplast med topplast på utside av grunnmur, men ingen synlig isolasjon.

TILTAK- OG REPARASJONSBEKRIVELSE:

Innvendige overflater på vegger på demonteres og det må monteres en avfukter som tørker opp bunnsvill. Skadet bunnsvill byttes.

Dreneringen må utbedres utvendig ved at terreng rundt grunnmur graves opp. Det må monteres ny knotteplast med 50mm isolasjon på utsiden og nye drenerende masser tilføres.

Sum ekskl mva 351741.-

Selskapet innhentet deretter en reklamasjonsrapport fra takstmann F. datert 17.12.21:

7.04 - Hvordan og når forholdene ble oppdaget

Ut fra opplysninger gitt av kravstiller oppdaget de dagen etter innflytting en spesiell lukt i berørt soverom i sokkeletasje.

De brukte noe tid før de bestemte seg for hva de skulle gjøre i forbindelse med planlagt oppussing av huset.

09.10.2021 oppdaget de fukt og antydning til lokale råteskader i bunnsvill i berørt hjørne i soverom i sokkeletasje, i forbindelse med påbegynte oppussingsarbeider.

I bod ble det også gjort nærmere undersøkelser av nedre del av Multielement. Dette i forbindelse med planlagt ombygging av bod og tilliggende gang mot bad, som nå er slått sammen til ett rom som benyttes som treningsrom.

7.05 – Årsak

Innvendig påforede kjelleryttervegger av Multielement i en Multimur har en høy risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Dette som følge av at Multielement har en diffusjonstett skumkjerne, og at fukt fra noe tilårskommen drenering er "hermetisk" pakket inn.

Det kunne ved befaringen konstateres at taknedløp opprinnelig har vært ført ned til terreng ved berørt hjørne utenfor soverom. Dette har, i perioder med nedbør, ført til betydelig lokal oppfukting av grunnen utenfor hjørnet på soverom.

En vesentlig medvirkende årsak til fuktinntrengning i overgang såle/grunnmur er på grunn av delvis sviktende drenering fra byggeår 1990.

7.08 - Følgeskader/konsekvenser

Ingen av betydning.

Det som her er påvist ligger godt innenfor det som er normalt og påregnelig i en slik type Multimur og har ingen betydning.

Den begrensede lokale råteskaden er en konsekvens av tidligere konsentrert oppfukting på utsiden av dette hjørnet, da takvann her tidligere var ført ned til grunnen. Dette i kombinasjon med noe redusert funksjon på drenering fra 1990.

Som nevnt tidligere er taknedløp ledet vekk fra det berørte hjørnet i en fleksibel slange og inn under tilliggende terrasse. Dette for å redusere fuktbelastningen av grunnen inn mot ringmur.

7.10 - Undertegneds kommentar

Utbedringsarbeider av det som her er avdekket må betraktes som påregnelig vedlikehold. Omfanget her begrenser seg til lokale råteskader i hjørnet i soverom, og er av et svært begrenset omfang uten betydning for veggens funksjon.

Noe forhøyede fuktverdier i bunnsvill i Multielement, som er konstatert i de berørte rommene, er påregnelig i en Multimur med alder ca 31 år.

Ut fra undertegneds mange års erfaringer med Multimur er denne i en bedres stand enn gjennomsnittlig for slike konstruksjoner.

Sum utbedringskostnader inkl. 25 % mva.: 50 875,-

Selskapet forklarte følgende om selgers kjennskap:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke er kjent med det påberopte forholdet. Selgers uvitenhet underbygges av at luft og lukt oppleves forskjellig fra person til person.

Kjøper anførte i hovedsak at boligen var i dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente. Selger hadde luftet ut soverommet på visning og overtakelse, slik at lukten ikke var merkbar før etter kjøper flyttet inn. Kjøper oppdaget lukten kort tid etter overtakelsen, og det ble avdekket fuktproblematikk som tilsa et umiddelbart utbedringsbehov. Kjøper måtte kun forvente at dreneringen måtte gjøres noe med på sikt. Kjøper fremsatte krav om dekning av utbedringskostnadene, og anførte at det var utbedringsmetoden til takstmann E. som måtte legges til grunn.

Selskapet anførte i hovedsak at det ikke forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Selger hadde ikke kjent til forholdet, og takstmannen opplyste om registrert utslag av forhøyede fuktverdier i gulv mot kjellervegger. Det ble gitt betydelige risikoopplysninger om fukt i kjelleren, og dreneringen ble vurdert til TG 2. Fukten måtte dermed ha fremstått påregnelig ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 for selger eller selgers takstmann. I begrunnelsen er det bl.a. vist til følgende:

Vi ser at dere avdekket lukten kort tid etter overtakelse, som taler for at lukten også kan ha vært tilstede i selgers eiertid. Slik kunne det ha vært mulig for selger å ha avdekket lukten og fuktproblemet. Vurderingen om selgers opplysningsplikt beror imidlertid på selgers faktiske kunnskap, og det er ikke avgjørende om selger kunne ha avdekket forholdet. Spørsmålet er om selger kjente eller måtte ha kjent til lukten.

Sekretariatet bemerker at lukt er et subjektivt forhold, hvor det varierer fra person til person hvor var man er på lukt, og i hvilken grad man reagerer på dette. I et slikt tilfelle vil det for sekretariatet være vanskelig å vurdere om lukten i denne saken likevel må anses såpass fremtredende at enhver ville ha reagert på det. Sekretariatet bemerker at vi har skriftlig saksbehandling, og at vi av den grunn ikke kan dra på befaring eller avhøre vitner, som etter omstendighetene kunne bidratt å belyse luktproblemets omfang. Tilsvarende har nemnda lagt til grunn i tidligere praksis.

(...)

Det vil dermed for sekretariatet være vanskelig å legge til grunn at lukten likevel er såpass fremtredende at selger måtte ha oppdaget og reagert på den, når dette bestrides av selger.

Vi ser at dere overfor takstmann E. riktignok har beskrevet lukten som sterk. Det bemerkes likevel at verken takstmann E. eller takstmann F. har vurdert eller kommentert luktens styrke, eller opplyst om de selv merket lukten ved sin befaring. Det foreligger dermed ingen objektiv vurdering av lukten, som kunne bidratt å belyse luktens styrke i selgers eiertid. Vi bemerker videre at takstmannen ved salget ikke bemerket en slik lukt, til tross for undersøkelse av boligens fuktsikring og fukt i kjellerrommene.

Det kan riktignok ikke utelukkes at selger har luftet ut rommet i forbindelse med befaringer og salgsprosessen, men slik saken er dokumentert kan vi ikke se at dette er sannsynliggjort.

Uansett opplyste takstmannen i sin takstrapport at han i forbindelse med undersøkelse av dreneringens tilstand hadde foretatt fuktmålinger innvendig, som hadde "registrert utslag for forhøyede fuktverdier i gulv mot kjellervegger". Det ble dermed opplyst om høye fuktverdier i innvendig gulv mot kjellervegger, noe dere overtok risikoen for ved kjøpet. Det er ikke opplyst hvor i underetasjen takstmannen foretok sine målinger, og det kan dermed ikke utelukkes at de forhøyede fuktverdiene takstmannen avdekket nettopp var i

tilknytning til det aktuelle soverommet. I så fall kan det stilles spørsmål ved om forholdet ligger innenfor det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-1, eller om en eventuell opplysningssvikt kan antas å ha virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 andre punktum og 3-8 andre ledd.

Slik saken er dokumentert finner vi det imidlertid ikke sannsynliggjort at verken selger eller selgers takstmann kjente eller måtte ha kjent til lukt eller fuktproblematikk på soverommet, utover det som ble opplyst ved salget, jf. avhl. § 3-7.

Nemnda har kommet til samme konklusjon, og kan tiltre sekretariatets begrunnelse. Nemndas skriftlige behandling legger klare begrensninger for vurderingen av lukt, et forhold som i tillegg også er et utpreget subjektivt anliggende. Det tilkommer også at lukten befinner seg i et område av boligen – kjelleren – hvor det bl.a. grunnet ventilasjon og bakkenivå ofte kan være en annen type lukt enn i boligen for øvrig.

Nemnda går så over til spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. For så vidt gjelder det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret, er det fremlagt to til dels ganske ulike rapporter om utbedring. Takstmann E. har beregnet kostnader for helt ny drenering rundt boligen til kr 439 676 inkl. mva., tilsvarende 10,3 % av kjøpesummen. Takstmann F. har imidlertid lagt til grunn at fuktinntrengingen kan utbedres lokalt, til kr 50 875 inkl. mva. Dette tilsvarer kun 1,2 % av kjøpesummen. Sekretariatet har ikke funnet det påkrevd for sin konklusjon å vurdere de to rapportene opp mot hverandre. Nemnda forstår det likevel slik at takstmann F.s rapport ikke inneholder forslag om ny drenering, men i stedet forutsetter at dette vurderes og ev. utbedres separat. I den utstrekning den lokale utbedringen av råteskader i hjørnet i soverom beløper seg til ca. kr 50 000, må dreneringsproblematikken anses som det dominerende mangelsforholdet som er det som skal vurderes opp mot vesentlighetsvilkåret. På dette punktet har ikke nemnda annet anslag enn det takstmann E. har lagt til grunn, og tar derfor utgangspunkt i dette.

Når det gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen, har sekretariatet bl.a. vist til følgende i sin begrunnelse:

Kjøper måtte ved salget påregne at dreneringen var fra byggeår, altså 31 år. Dreneringen ble vurdert til TG 2, som tilsvarer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Det ble også gitt konkrete opplysninger om at takstmannen ved sine fuktmålinger hadde "registrert utslag for forhøyede fuktverdier i gulv mot kjellervegger". Dette ble opplyst i forbindelse med dreneringen, hvor takstmannen altså trakk sammenheng mellom forhøyede fuktverdier og dreneringens tilstand. Det var videre opplyst at normal levetid for dreneringer var på 20-60 år. Takstmannen hadde riktignok opplyst at han hadde lagt normal brukstid på 40 år som utgangspunkt for vurderingen, men takstmannen vurderte deretter dreneringen til TG 2 som følge av påviste forhold og alder. Det ble dermed gitt risikoopplysninger som tilsa at dreneringen allerede hadde begynt å svikte. Vi bemerker at det også ble opplyst at to utkast fra takrennene ble ledet rett i bakken, og to utkast ble ledet bort fra grunnmur. Vi forstår det som at fuktproblemet i soverommet delvis skyldtes forhøyet fuktpåkjenning som følge av at den ene takrennen hadde utkast rett i terreng.

Sekretariatet ser riktignok at opplysningene i tilstandsrapporten for øvrig kan fremstå noe motstridene, idet det ellers ble opplyst at det ikke var avdekket fukt i oppforede og utforede konstruksjoner. Likevel ble det gitt konkrete opplysninger om forhøyede fuktverdier i forbindelse med dreneringen, som nå også har vist seg å være skadeårsaken bak fuktproblemet. Vi kan dermed ikke se at dere hadde grunn til å stole på at opplysninger om at det ikke ble avdekket fukt i utforede konstruksjoner tilsa at kjelleren var fuktfri og at dreneringen fungerte tilfredsstillende, idet det også ble opplyst om forhøyede fuktverdier i relasjon til dreneringen.

Vi viser i den forbindelse til tidligere nemndspraksis. I avgjørelsen i FinKN 2017-108 ble det avdekket svikt i dreneringen, hvor kostnadene tilsvarte 10,6 % av kjøpesummen. (...)

I denne saken var dreneringen eldre, og det var opplyst om forhøyede fuktverdier. Dette tilsier at nemndas betraktninger også må anses gjeldende i denne saken.

Vi finner på bakgrunn av det ovennevnte at kjøper måtte påregne svikt og utbedringsbehov for dreneringen på kort sikt. Selv om dreneringen kunne ha hatt lengre levetid, måtte dere på bakgrunn av opplysningene om dreneringens tilstand og alder ta høyde for at dreneringen allerede hadde startet å svikte. Vi kan av den grunn ikke se at det foreligger et slikt åpenbart avvik bestemmelsen tar sikte på å ramme. Dette selv om høye utbedringskostnader oppleves som en ulempe såpass kort tid etter kjøpet.

Nemnda kan i det alt vesentlige slutte seg til de momentene sekretariatet har vist til i sin vurdering. Nemnda ser at utbedringskostnaden er høy, og har forståelse for at kjøper forventet lengre levetid på dreneringen. Det ble likevel gitt risikoopplysninger om fukt i kjeller i salgsdokumentene, og TG 2 innebærer at bygningsdelen kan ha middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, har feil utførelse, en skade, sterk slitasje og/eller det kan være behov for tiltak i nær fremtid. Den generelle angivelsen av TG 2 må dessuten ses i sammenheng med den konkrete opplysningen om utslag av forhøyede fuktverdier i gulv mot kjellervegger. På salgstidspunktet kan det ikke ha vært uventet med fukt i kjelleren. Dette, særlig sett i sammenheng med at dreneringen var 31 år gammel på salgstidspunktet, innebar at kostnader til nødvendige reparasjoner og oppgraderinger lå innenfor det forventbare. Dette er forhold som kjøper overtar risikoen for ved kjøp av brukt bolig. Rettspraksis om drenering tilsier at det må foretas en helt konkret vurdering av kjøpers forventningsavvik, dog likevel slik det vil være et sentralt moment om minste forventede levetid for drenering er utløpt. Det vises her bl.a. til LB-2017-89636:

Avgjørende for lagmannsretten er at dreneringen på kjøpstidspunktet var opp under 30 år gammel, slik at (kjøper) ut fra forventet levetid måtte påregne at det kunne være behov for utskifting av drens-system med drensledninger. Som nevnt ovenfor er normal levetid 20-60 år, og dreneringen var følgelig nesten 10 år eldre enn minste forventede levetid. Det kan i denne forbindelse ikke ha noen betydning om drensrørene opprinnelig var lagt feil, eller om behovet for utskifting skyldes slit og elde. Årsaken til at dreneringen eventuelt ikke fungerer kan ikke være avgjørende når dreneringen er fra husets byggeår. Dette er et standpunkt som også rettspraksis har inntatt, se for eksempel LB-2002-2262 og LH-2016-99138. Det er heller ikke upåregnelig at det i dette tilfellet oppstod til dels omfattende fuktskader og muggproblemer. Slike skader er vanlige følgeskader ved sviktende drenering, og de kan få et betydelig omfang både faktisk og kostnadsmessig.

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. Selv om utbedringen og kostnaden i dette tilfellet må anses upåregnelig, finner nemnda ikke at kjøpers forventningsavvik kan anses som markant eller åpenbart ut fra opplysningene som ble gitt om dreneringens alder og øvrig fuktproblematikk. Det foreligger derfor ikke mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Selskapet gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Lena Moss (selskapsrepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).