

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-610

5.7.2022

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

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

Feil ved 38 år gammel drenering – fukt og skjevheter – takstansvar? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Oslo oppført i 1982 ble solgt "som den er" for kr 9,1 mill., og overtatt av kjøper 16.10.20. I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det bl.a. opplyst om sprekker i gulvfliser i kjeller, drenering fra byggeår og innkledde vegger som vanskelig lot seg kontrollere, samt at utførelsen av kjeller med utforede vegger og antatt manglende kapillærbrytende sjikt utgjorde en risiko for skjulte fuktskader. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og setningsskader i kjelleren, samt fuktskader i en utvendig bod. Kjøper mente at selger og selgers takstmann hadde misligholdt opplysningsplikten, og boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet avviste at det forelå en opplysningssvikt, og i lys av de omfattende risikoopplysningene som ble gitt forelå det heller ikke en vesentlig mangel. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 474 000, krav om erstatning for advokatkostnader kr 165 918.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og setningsskader i kjeller, samt fuktskader i utvendig bod, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Oslo oppført i 1982.

I forkant av salget fikk kjøper forelagt prospekt, tilstandsrapport og egenerklæringsskjema.

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Grunnmur i lettklinker (Leca) og mur. Støpt såle i underetasje, fundamentert på antatt fast grunn (fjell) og faste, komprimerte masser. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene. Ingen unormale avvik ble registrert ved rutinemessige fuktsøk i kjeller. De fleste ytterveggene i underetasjen er utført og det ser ut til at det benyttet plast i konstruksjonen mellom innvendig kledning og yttervegger i mur/leca.

Det ble rutinemessig utført stedvise fuktsøk på tilgjengelige steder på yttervegger. Ingen unormale avvik ble registrert ved befarings. De fleste ytterveggene i underetasjen er utført og det var ikke mulig å ta fuktsøk på murvegger. Utførte yttervegger under terreng ansees generelt som en risikokonstruksjon da bakomliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering, oppbygging samt alder.

TG:2

Sprekk i noen gulvfliser i kjellerstue samt på det ene soverommet. Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering. Isolert sett er sprukne gulvfliser gitt tilstandsgrad 2.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 1990. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker hadde selger krysset av "nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,1 mill., og ifølge kjøpekontrakten ble boligen overtatt av kjøper den 16.10.20.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og setningsskader i kjelleren, samt fuktskader i utvendig bod.

Kjøper kontaktet sitt bygningsforsikringsselskap Gjensidige, som innhentet en rapport av 12.11.20:

Der er dårlig drenering samt som det ser på foto drejer tuden på afløbet ind mod fodmuren Så alt vandet løber ned ad denne, Der var intet vandspejl på gulvet

Der er lavet en tilstandsrapport som jeg vedlegger, der har ikke været mulighed for at opdage fugt før ft skar hul til sin høytaler, der så han der var futigt, jeg har informert ham om at det er nedløbet der er skyld i fugt, samt at isolasjonen ligger helt op ad fundamentet der var intet vandspejl på gulvet

Kjøper fremla deretter en rapport av 30.11.20 fra takstmann K.:

SKADEÅRSAK

Fuktskaden i kjelleren kommer primært fra et nedløpsrør som har vært vendt mot boligen og ledet regnvann direkte ned langs grunnmuren. Det ble ikke observert grunnmursplast over terreng på langsiden av grunnmuren. Den utlektede vegg er montert med dampsperre, selvom store deler av vegg er under bakkenivå. SINTEF Byggforsk anbefaler ikke bruk av dampsperre når vegg er under terreng. Høye verdier av fukt ble registrert i bunnsvillen, samt forekomster av råte. Fuktskader på ytterveggene ble observert i området rundt varmtvannsberederen i boden. Her er det en langsgående brun stripe ca 20cm over gulv som går ca 1 meter ut fra utvendig hjørne, samt kraftige fuktskjolder i det utvendig hjørnet. Høye verdier av fukt ble registrert, samt utbulinger i kledningen(utlektet vegg). Sviktende drenering er antatt skadeårsak.

Dreneringen får TG 2 i tilstandsrapporten datert 13.05.2020 med kommentar "Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering, oppbygging samt alder." og "Det ble rutinemessig utført stedvise fuktsøk på tilgjengelige steder på yttervegger. Ingen unormale avvik ble registrert ved befarng." Stedvise setninger i gulvet ble registrert på 4 forskjellige plasser i underetasjen. Setningene begrenser seg til et område på ca 2 kvm for hvert sted og har en høydeforskjell på opptil 15mm. I de nevnte områdene blir det registrert flere løse flis. Skaden er ikke nevnt i tilstandsrapporten eller i selgers egenerklæringsskjemaet. Hjemmelshaver oppdaget fuktskjolder og forekomster av vann i den utvendige boden under inngangspartiet til boligen. Området foran inngangspartiet består av plasstøpt betong og er senere kledd med belegningsstein. Under befarngen var det kraftige fuktskjolder på det synlige treverket i boden, samt rennemerker.

(...)

REPARERES SOM

For å få bukt på fuktskadene i underetasjen bør dreneringen i sin helhet utbedres, da det forekommer fuktskader og høye verdier av fukt på flere steder i etasjen. Innvendige vegger bør åpnes og dampspærren fjernes hvor det er grunnmur mot terreng. Samtidig bør det undersøkes om det forekommer fuktskader på disse flatene. Skadet treverk, isolasjon og svartpapp fjernes og bygges opp etter gjeldene prinsipper. Setningene i gulvet er antatt å være stabile da det ikke er synlige sprekker i utvendig puss eller på innvendige flater. Flisene i de aktuelle områdene fjernes og avrettingsmasse blir brukt for å fylle opp ujevnheter. Fuktskjoldene i den utvendige boden stammer fra regnvann som blir ledet ned langs konstruksjonen i boden. Under befarngen så ble det observert rester av treverk/forskalingen i betongen og det antas at vannet ledes via denne. Utbedringen bør foretas på plattingen, slik at vannet ikke trenger inn i boligen og gjør ytterligere skade. Belegningssteinen fjernes og det legges en membran/sveisepapp på arealet slik at det blir vanntett og leder vannet vekk fra konstruksjonen. Fall på underlaget bør være 1:40.

SUM PRIS kr 435 000

Firma O. uttalte følgende i rapport av 26.3.21, revidert 4.5.21:

O. har gått befarings og har vurdert diverse forhold i enebolig som er reklamert etter kjøp. Vurderte forhold er knyttet til oppbygging av yttervegg mot terreng med fuktskade, kontor med fuktskade, setningsskader i soverom, fuktskader med biologisk i vekst bod og diverse forhold.

Underetasje er iht. saksinnsyn hos Oslo kommunes nettsider ombygget i 1991. Det ble da ombygget til separat peisestue med peis. Utvidelse av soverom for bruk til hjemmekontor. Gang som skille mellom peisestue og soverom. I denne prosessen ble trolig også yttervegg foret ut, isolert og det ble montert en dampsperre.

Oppdragsgiver opplyser om fuktmerker ved nedre del av vegg mot terreng ved innflytting. I egenerklæringsskjema tilhørende prospekt informeres det om at tidligere eier flyttet inn i 1990 før ombyggingen. Det opplyses også om at det har blitt etablert dusj og toalett i kjelleren i 1991, men ikke ombygging av kjellerstuen.

O. har ikke mottatt bilder eller annen dokumentasjon av fuktskadene før eller etter salg og har vurdert dette etter observasjoner på befaring. På befaring ble det foretatt et fuktsøk med Protimeter MMS som viser forhøyede verdier på vegg i kjellerstue mot garasje. Denne veggen var ikke åpnet under befaring og har trolig fuktskader. Slik innerveggen er montert tilfredsstillende den ikke krav etter dagens forskrifter og anbefalte løsninger, men er bygget iht. datidens løsninger og krav. Etter O.s vurdering må påføringer mot yttervegger rives, tørkes og bygges nye iht. anvisning for yttervegger mot terreng i SINTEF.

En medvirkende årsak til fuktproblematikken er løsning for håndtering av overvann på tomten. Bygget og tomten ligger plassert i en skråning og terrenget utenfor kjellerveggen med fuktskade har fall inn mot bygget. Dette medfører en utilsiktet påkjenning av overvann mot bygget. Samme forhold kan være utslagsgivende for setningsskader på soverom som ligger på samme side av bygget.

I underetasjens kontorområde ble det observert fuktskjolder i himling og antydninger til fukt på vegg ved varmtvannsbereder. I himlingen ble det utført fuktmåling med pigger i treverk som viste normale verdier. Fuktskjoldene er trolig etter eldre lekkasje. I området rundt varmtvannsbereder ble også utført et fuktsøk som viste forhøyede verdier. Det ble videre registrert upresis utførelse rundt gjennomføringer av rør over varmtvannsbereder. Etter O.s vurdering må kledning på vegg rundt varmtvannsbereder åpnes og kontrolleres for fuktskader, eventuelle fuktskader tørkes, utbedre og ny kledning monteres. Gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

Setningsskader i soverom har forårsaket skader i fliser og med stor sannsynlighet støpt bunnplate. Under befaring ble det registrert flere sprekker i flisene i et område på omtrent 5 kvadratmeter. Det ble også registrert en nedsenkning i gulvet. Dette skyldtes trolig utvasking av masser under den støpte bunnplaten. Bygget ligger som nevnt i en skråning der mye av overvannet ledes naturlig mot nord og sørsiden av bygget og ender opp ved sørvestlig del. Soverommet og yttervegg i kjellerstue med fuktskade ligger mot sørsiden av bygget. Overvann som samles, danner en vannstrøm som vasker ut masser under betongplaten. Deretter skaper dette setningsskader.

For en utbedring av forholdet må det utarbeides en løsning for håndtering av overvann som ikke påfører bygget utilsiktet skade. Deretter må betong gulv og underliggende masser fjernes. Nye drenerende masser etableres og nytt gulv støpes. I boden blir det observert fuktskader på betong i form av avskalinger og korrosjonsdannelser på stål. Det blir også registrert organisk vekst i form av muggsopp (ref. vedlagt analyse fra DMR) på trebjelke i boden og svertesopp ved inngangsdør. Felles for de nevnte forholdene er at hovedårsaken er fukt.

Det blir ikke registrert lufteventiler i boden. I høyre hjørne direkte innenfor dør observeres det en ventil i grunnmuren til bygget. Denne ventilen er ført inn i bod fra baderommet i kjelleretasjen. Dette fører til en utilsiktet oppfuktning av boden. En utbedring av forholdene innebære og forlenge baderomsventil slik at den sitter i bodens yttervegg. Organiske vekster må saneres iht. beskrivelse i Rapport Mycometer surface test utarbeidet av DMR. Fuktskadet treverk skiftes ut. Skadet betong meisles vekk og armering med korrosjon må behandles.

Andre forhold som ble observert under befaring er beslag i underkant av inngangsdør som er ført ned og inn i bod og tilfører boden vann. Taknedløp på østsiden av bygget er videreført i plastrør ned skråning mot vest som et midlertidig tiltak mot fukt. En mer permanent løsning bør etableres. Mellom carport og bygning er det etablert en gangsgang i betong. Under panel er det i et område på ca. 1 meter synlig sponplater (ref. bilder fra

oppdragsgiver). Disse er eksponert for fukt og det er risiko for vanngjennomtrengning inn i konstruksjonen. Avløpsrør under servant har motfall som resulterer i stående vann og oppsamling av rester.

Sum avrundet inkl. mva. kr 474 000

Kjøper fremla deretter ny rapport fra takstmann T. datert 11.5.22:

Konklusjon

GRUNNMUR MOT GAVLVEGG:

Et nødvendig tiltak er gjenmuring av åpningene og fjerning av innvendig utforing med treverk og isolasjon.

Det anbefales i tillegg å tilrettelegge terrenget bedre for ytterligere å redusere fuktbelastningen mot grunnmuren.

INNGANSPARTI:

Det anbefales å fjerne inngangspartiet og erstatte dette med ny konstruksjon som etableres i samsvar med faglig innsikt og kompetanse.

De nevnte forhold med det fallende terrenget mot bygningen, ubeskyttede vindusåpninger uten vinduer i grunnmur mot det fallende terrenget, og manglende fuktsikring og hellningsvinkel på betongdekket ved inngangspartiet er vesentlig informasjon i forbindelse med presentasjon av eiendommen i et salgsprospekt. Utbedringstiltak bør igangsettes så snart som mulig for å unngå ytterligere følgeskader.

Selger har bestridt kjennskap til de anførte forholdene.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Omfanget av fukt- og setningsskader i underetasjen, og at kjøper oppdaget disse etter kort tid, tilsa at selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med de anførte forholdene. Det var påvist et vesentlig avvik fra kjøpers forventninger til boligen.

Kjøper har krevd prisavslag for utbedringskostnadene på kr 474 000, og erstatning for advokatkostnader på kr 115 975, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14.

Selskapet har anført at det verken foreligger en opplysningssvikt eller en vesentlig mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Selskapet viste bl.a. til at forholdene var ukjent for selger og selgers takstmann, og at det på bakgrunn av opplysningene som ble gitt ved salget ikke forelå et vesentlig avvik.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det verken var sannsynliggjort at selger eller takstmann hadde vært kjent med forhold ut over det opplyste, eller at det forelå en vesentlig mangel grunnet aldersbetraktninger og omfattende risikoopplysninger, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum grunnet fukt- og setningsskader i kjeller samt fuktskader i en utvendig bod.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at selger kjente eller måtte kjenne til de anførte mangelfulle forhold. Det vises til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og nemndas middelbare bevisførsel kan innebære noen begrensninger i forhold til om sakens spørsmål hadde blitt belyst ved umiddelbar bevisførsel.

Videre er nemnda enig med sekretariatet i at det heller ikke er sannsynliggjort at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget har opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet fremholdt følgende:

Vi kan heller ikke se at kjøper har dokumentert at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt i relasjon til avhl. § 3-7 første pkt. Vi viser til at takstmannen ga en rekke risikoopplysninger knyttet til kjelleren, usikkerheter knyttet til skjulte fuktskader og alder på drenering, samt bom i fliser. Igjen må det påpekes at synligheten på tidspunktet for takstmannens befaring ikke er nærmere belyst, og de fagkyndiges uttalelser i saken kan heller ikke tas til inntekt for at takstmannens opptreden kan anses grovt uaktsomt.

Nemnda er enig i dette. Hva gjelder det forhold at det ikke ble bemerket at vinduer i underetasjen er tettet med finérplater, forstår nemnda det slik at forholdet *"er kun synlig når man bøyer seg helt ned til bakken"*, jf. kjøpers brev til nemnda. Sett i lys av at tilstandsrapporten har undersøkelsesnivå 1, som er det laveste nivået, kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt ved at dette forholdet ikke ble kommentert.

Nemnda har vurdert kjøpers anførsler i nemndsansmodningen, samt den vedlagte taksten av 11.5.22, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av selger eller takstmannens forhold. Nemnda kan følgelig ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Når det gjelder anførselen om at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, legger nemnda til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Hva gjelder det kvalitative elementet og den skønsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser nemnda til sekretariatets drøftelse:

I denne saken var boligens fuktsikring og drenering fra byggeåret, 1982. Allerede på salgstidspunktet var dermed fuktsikringen 38 år og godt innenfor intervallet for påregnelig oppgradering. Kjøper måtte dermed ta høyde for en fullstendig utskiftning på kort sikt. Tatt i betraktning at bygningsdelen hadde oppnådd en slik alder, så kunne heller ikke allerede oppstått svikt og skjult fuktskader utelukkes. Tilsvarende er lagt til grunn i Finansklagenemnda Eierskifte sin tidligere praksis. Se bl.a. FinKN 2017-108, FinKN 2018-795, FinKN 2018-845, og FinKN 2018-610.

Kjøper ble også presentert en rekke risikoopplysninger knyttet til bom i fliser og fukttransport grunnet manglende kapillærbrytende sjikt. Videre at utforede vegger innebar en klar usikkerhet for skjulte skader som ikke var inpsisert av takstmannen. Vi finner det dermed vanskelig å legge til grunn at de anførte skadene kan anses upåregnelige. Skjevhetene som omtales som setningsskader er også begrensede, og det er ikke dokumentert pågående bevegelser. Det bemerkes for øvrig at en av flere samvirkende årsaker til skadene ser ut til å være oppbyggingen av de utforede veggene. Ifølge fremlagte rapporter var imidlertid utførelsen i tråd med datidens byggeskikk, og kan dermed vanskelig anses som et avvik fra det forventbare.

Alle forhold tatt i betraktning så er vi av den oppfatning at avviket fra det forventbare ikke kan anses utvilsomt i relasjon til avhl. § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse da denne er dekkende for nemndas syn. 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), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Kristoffer Sørli (forbrukerrepresentant).