

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-655

15.7.2022

AmTrust International Underwriters DAC

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

Eldre bolig – fuktskadet krypkjeller – takstansvar? – risikoopplysninger – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt.

En enebolig i Inderøy kommune oppført i 1958 ble solgt "som den er" for kr 1,19 mill., og overtatt av kjøper den 3.7.19. Ved salget ble det opplyst om fukt og saltutslag i kjelleren. Etter kort tid ønsket kjøper å videreselge boligen og innhentet en ny tilstandsrapport. Det ble da bemerkt at boligen hadde krypkjeller, og ifølge kjøper et større utbedringsbehov enn det som ble opplyst ved salget til kjøper. Kjøper anførte at selger og takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde misligholdt opplysningsplikten, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Selskapet viste til de omfattende risikoopplysningene kjøper ble forespeilet ved salget og avviste mangelsansvar. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga selskapet medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 384 149, erstatning for advokat- og fagkyndigkostnader, med tillegg av renter.

Saksfremstilling

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

Den aktuelle saken omhandler en enebolig i Inderøy kommune oppført i 1958.

Fra opplysninger i salgsoppgave og tilstandsrapport hitsettes:

Koselig enebolig med uthus/anneks (...) Boligen er vesentlig oppusset og har overflateoppdateringer på de fleste rom.

Grunnforholdene er ukjente, men antas å være støpte fundamenter til sandgrunn. Fundamentering er skjult under bakkenivå og er ikke videre vurdert.

Gulv på grunn – TG:2

Det er støpte gulv i kjeller. Vaskerom i kjeller med belegg. Øvrige gulv på grunn i kjeller med filtbelegg og malt betong.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40-80 år.

Ved fuktsøk på enkelte valgte plasser på fritt eksponert betong ble det registrert fuktindikasjoner. Fuktindikasjonene skyldes sannsynlig kapillært inntrekk fra grunnen pga. manglende diffusjonssperre. Manglende diffusjonssperre er ikke en byggefeil da det på byggetidspunkt ikke var vanlig med diffusjonssperre mot grunn- under betonggulv. Det kan påregnes at fukt også kan skyldes manglende/sviktende drenering. TG-2 for anmerkninger. Forbehold om skjulte feil og mangler.

Grunnmur – Enebolig – TG:2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Boligen er med yttervegger i betong. Utvendig mur med pusset og malt overflate. Innvendig mur med delvis igjenkledd overflater (panel), samt overflater med pusset malt mur.

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

Kontrollen ble begrenset til en visuell besiktigelse av fritt eksponert grunnmur. Grunnmur er med avflaset puss og maling inne i kjeller og ute. Fukt og saltutslag registrert i kjeller. Forbehold om skjulte feil og mangler.

Drenering – Enebolig TG:2

Utvendig fuktsikring/drenering antas å være av eldre dato, da det ikke foreligger opplysninger om noe annet. I tillegg til fukt, ble registrert noe avflassing og saltutslag. (...)

Det registreres fuktvandring gjennom grunnmur og drenering vurderes å ikke fungere som tiltenkt. Til dels mye fukt ved utvendig kjellertrapp/nedgang under kjelleren

Trappene er noe bratte og smale og med noe slitte overflater. – TG:2

Boligen er med terrasse og treverk og betong, samt med noe levegg i tre. Oppsatt på trepilarer til betongfundament. (...) TG:1.

Ifølge egenerklæringsskjemaet hadde selger eid og bebodd boligen siden 2015. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., oppga selger:

Pga utett kjellerlem så blir det fukt på utsiden av kjeller har tørket opp med byggtørk og lagt over presenning, viser til tilstandsrapport.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 1 190 000 ved kjøpekontrakt datert 3.6.19, og overtatt av kjøper den 3.7.19.

Kjøper ønsket å videreselge boligen etter kort tid og innhentet en ny tilstandsrapport datert 28.11.19:

Bygning, generelt – kjeller TG:2

Det er kjeller under hele opprinnelig del hovedsakelig med malte betonggulv, noe belegg og et rom tidvis benyttet som soverom med filt lagt løst på betonggulvet. Vegger hovedsakelig som malte pusset på mur, men utforet i innredet rom.

Som naturlig grunnfuktighet noe løsnet maling og saltutslag nederst på vegger. Det registreres litt fuktighet i nedre del utforet vegg, men ingen synlige tegn til noe galt. Skader kan på sikt oppstå. Innredning av eldre kjellere frarådes grunnet faren for problemer med fukt på sikt.

Kryperom tilfredsstillende luftet og har adkomst via vindu mot kjeller. Har ikke tidligere vært med plast på grunn, men etablert nå. Manglende plast kan være en medvirkende årsak til råte på bjelkelag, men skyldes hovedsakelig inntrekk fra altan utenfor.

Ingen kjennskap til grunnforhold, fundamenter trolig som støpte med redusert dybde på tilbygg som ikke er med rom under terreng. Ingen synlige tegn til funksjonssvikt av fundamentering. TG:1

Grunnmur – Enebolig TG:2

Grunnmur av plasstøpt betong med pusset og malt overflate, innvendig også det meste pusset og malt.

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

Begrensede flater skjult bak utførelser. Utvendig ikke registrert tegn til funksjonssvikt. Innvendig stedvis litt saltutslag og litt løsnet maling nederst av fukt, men ikke noe som tyder på dårlig tilstand.

Drenering – Enebolig TG:2

Drenering antas etablert i byggeår og har til tilfelle omtrent passert forventet funksjonstid. Det registreres som naturlig en del fuktighet i gulv og nedre kant mur synlig med saltutslag og litt løsnet maling. Det bemerkes også ikke tilfredsstillende terrengfall fra grunnmur øvre side. Registreringene er ikke unormale i henhold til alder, men med kjelleren videre benyttet hovedsakelig som uinnredet ennå ikke nødvendig med tiltak. Det bemerkes også en del fuktighet i utvendig kjelleradkomst med sluk i bunnen med usikker funksjon. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at utvendig fuktsikring og drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca 20 - 60 år (kort-lang). Videre er det en begrensning at selve drenering og fuktsikring hovedsakelig ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ingen vesentlige skjevheter registrert uten at måleinstrumenter ble benyttet, men noe kan forventes grunnet naturlig sig og krymp. Gulv i tilbygd stuedel er over kryperom, noe som grunnet det gjør at det vurderes som en utsatt konstruksjon angående faren for fuktskader. Inspeksjonsmuligheter via tidligere kjellervindu hvor det nylig er pålagt plast på grunnen som indikerer at det er stor fuktighet i grunnen under da det var mye vann under platen.

Altan av betong som del av grunnmur har medført inntrekk av fukt fra betongdekke inn på grunnmurssvill og bjelkelag som har medført at samtlige gulvåser (3 stk) i tillegg til ytterkanter er med store råteskader/funksjonssvikt. Ellers med råte på sviller hvor det må forventes utskiftninger. Vil tvilsomt tåle store belastninger som nå. Utskiftninger nødvendig. TG 3

Kjøper fremla pristilbud fra byggmester for utbedring veranda, taklekkasje, vannlekkasje i kjeller, utekran og pipe, på til sammen kr 371 187.

Kjøper innhentet en takstrapp fra takstmann L. som la til grunn en utbedringskostnad på kr 184 149 for utbedring av terrasse, montering av ventiler, utbedring av etasjeskille, og pipe. Kjøper fremla også en uttalelse fra en annen sak hvor det ble lagt til grunn en verdiforringelse på mellom kr 100 000 og 200 000 som en følge av krypkjeller.

I e-post av 30.5.22 uttalte takstmann L. at selgers takstmann ved utarbeidelsen av tilstandsrapporten burde ha oppdaget krypkjelleren, og viste bl.a. til avvik i areal mellom kjeller og 1. etasje, samt synlige ventiler.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for selskapet etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre pkt. Selger og selgers takstmann måtte ha vært kjent med at boligen hadde krypkjeller og de avdekkede skadene. I alle tilfeller utgjorde forholdet en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag på kr 384 149, erstatning for kostnader til advokat og fagkyndige, samt forsinkelsesrenter, jf. avhl. §§ 4-12 og 4-14, og rentel. § 2. Av prisavslagskravet utgjorde kr 200 000 et anført verditap.

Selskapet har anført at verken selger eller selgers takstmann har misligholdt opplysningsplikten, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet ved salget, kunne det ikke konstateres et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga selskapet medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var sannsynliggjort at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdet, jf. avhl. § 3-7. På bakgrunn av risikoopplysningene ved salget forelå det heller ikke en vesentlig mangel, jf. avhl. § 3-9 andre pkt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet blant annet fuktskader i boligens krypkjeller.

Nemnda vurderer først om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Hva gjelder selgers forhold, så kan ikke nemnda se at det er konkrete holdepunkter i sakens dokumenter for at selger kjente eller måtte kjenne til at det i boligen var en krypkjeller som utgjorde en særskilt risikokonstruksjon, eller at selger var kjent med de anførte skadene. Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse på dette punktet.

Hva gjelder takstmannens forhold, så kan ikke nemnda se at det er sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kunnskap om de anførte forholdene. Sekretariatet fremholdt videre om takstmannens forhold:

Spørsmålet blir imidlertid om manglende opplysninger om krypkjeller som risikokonstruksjon og de påberopte fuktskadene kan anses grovt uaktsomt i relasjon til avhl. § 3-7 første pkt. Nemnda har i FinKN 2020-871 vurdert lignende problemstilling:

"Flertallet bemerker innledningsvis at det ut fra en gjennomgang av sakens dokumenter og partenes anførsler ikke finner det sannsynliggjort at takstmannen hadde faktisk kjennskap til fuktproblematikken i krypkjelleren, herunder at takstmannen rent faktisk var i krypkjelleren under befaringen. Flertallet legger til grunn at det følger av NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) at takstmannen skulle ha undersøkt krypkjelleren dersom det var tilgang til denne under befaringen i 2016, alternativt kommentert at krypkjelleren ikke var undersøkt. Det er på det rene at krypkjelleren ikke er kommentert i boligsalgsrapporten fra 2016, og det er for flertallet uklart hva som er bakgrunnen for dette, men flertallet finner ikke å kunne legge til grunn slik saken er forelagt nemnda at takstmannen var i krypkjelleren under befaringen uten å opplyse om dette i boligsalgsrapporten. Det var heller ikke noe eget punkt i boligsalgsrapporten for krypkjellere – det var kun et punkt om rom under terreng.

Slik flertallet ser det, må det et markant avvik til før takstmannens opptreden er ansvarsbetingende selv om det gjelder et strengt profesjonsansvar for takstmenn. En forsømmelse av å gjøre en inspeksjon som normalt skal gjøres, er av en annen karakter enn en unnlattelse av å anmerke et forskriftsstridig forhold som takstmannen må ha sett, slik som i FinKN 2012-571 og FinKN 2014-288, hvor takstmannens unnlattelse av å anmerke forskriftsstridig innkledning av pipe ble ansett omfattet av avhl. § 3-7, jf. FinKN 2017-149 og FinKN 2019-001. I sistnevnte sak ble det ikke funnet grovt uaktsomt at takstmannen ved utarbeidelsen av en boligsalgsrapport, ikke hadde foretatt slik hulltaking som fremgikk av hans mandat. I FinKN 2017-149 ble det ikke ansett grovt uaktsomt at takstmannen ikke hadde undersøkt et sluk, selv om det fremgikk av mandatet i boligsalgsrapporten at lett tilgjengelige sluk skulle besiktiges og kommenteres.

Selv om det etter flertallets skjønn i den foreliggende saken er klanderverdig at takstmannen ikke undersøkte krypkjelleren i den grad den var tilgjengelig under befaringen, eventuelt at takstmannen ikke positivt uttrykte at krypkjelleren ikke var undersøkt, kan ikke flertallet se at dette er et markant avvik fra forsvarlig opptreden slik denne saken ligger an. Det vises i denne forbindelse blant annet til at det fremgikk klart av boligsalgsrapporten at det i kjelleren kun var det tekniske rommet som var undersøkt av rom under terreng."

Til sammenligning til foreliggende sak så er det uklart for oss hvordan boden fremsto på takstmannens befaringstidspunkt, og hvor lett tilgjengelig besiktigelse av krypkjelleren var igjennom kjellervinduet. Det er også uheldig at det ikke er innhentet en uttalelse fra takstmannen som er egnet til å belyse saken ytterligere. Slik saken er dokumentert er vi dermed av den oppfatning at det ikke er sannsynliggjort at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt, jf. avhl. § 3-7 første pkt. Se også tilsvarende i bl.a. FinKN 2021-577 og FinKN 2019-525.

I likhet med nemnda i ovennevnte avgjørelse mener sekretariatet at det uansett ikke kan legges til grunn at takstmannen skulle ha gitt opplysninger ut over at boligen faktisk hadde krypkjeller og at dette i seg selv utgjorde en risikokonstruksjon, men at denne ikke var besiktiget. Tatt i betraktning de omfattende risikoopplysningene takstmannen faktisk kommuniserte i tilstandsrapporten er vår vurdering at en tilleggsopplysning om krypkjeller ikke ville hatt betydning for avtalens innhold.

Sekretariatet kom altså til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder takstmannens forhold, og nemnda er enig i dette. Nemnda er enig i at det slik saken er opplyst ikke kan legges til grunn at takstmannen har opptrådt grovt uaktsomt. Og uansett om det legges til grunn at det er gitt ufullstendige opplysninger/at takstmannen har vært grovt uaktsom, kan det ikke legges til grunn at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget om boligens byggegrunn og fundamenter, samt dreneringen.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Selv om det legges til grunn at det er gitt en uriktig opplysning om oppbyggingen av kjellerens underetasje, så kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt sett i lys av risikoopplysningene som var gitt ved salget, jf. vurderingen over.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet fremholdt følgende om denne vurderingen:

I denne saken mener vi at avvikets kvantitative størrelse må få underordnet betydning, da det avgjørende må være hvor påregnelig et skadeforløp som i det foreliggende må ha fremstått på salgstidspunktet. Vi vil imidlertid bemerke at den fremlagte uttalelsen som gjaldt antatt verdiforringelse knyttet til en annen ukjent eiendom, ikke uten videre kan tillegges vekt i denne aktuelle saken.

Når det gjelder bestemmelsens kvalitative side har vi funnet å legge avgjørende vekt på de opplysningene kjøper faktisk ble gitt ved salget, derav aldersbetraktninger og opplysninger som ga et klart varsel om svikt og forventet oppgraderingsbehov. Vi viser til at det ved salget ikke ble gitt opplysninger om at boligens fuktsikring var skiftet, og dermed må byggeåret 1958 legges til grunn som referansenivå. Basert på alder måtte kjøper ta høyde for funksjonssvikt og full utskiftning av fuktsikringen, og da kan heller ikke skjulte skader anses upåregnelig. Ved dette salget ble det i tillegg gitt helt klare opplysninger om at det var registrert fukt som kunne skyldes kapillært opptrekk fra grunnen og svikt i drenering. Full utskiftning av drenering og utbedring av skjulte fuktskader i kjelleren vil etter vårt syn være påregnelig i tråd med avtalen. At skadeomfanget eventuelt er noe større enn det kjøper subjektivt forventet, bl.a. som en følge av krypkjelleren, vil etter vårt syn ikke være avgjørende for om lovens strenge vesentlighetsvilkår er oppfylt. Når kjøper verken foretok nærmere undersøkelser av de omfattende risikopplysningene som ble kommunisert ved salget eller tok forbehold ved budgivning, mener vi at kjøper har overtatt risikoen for skadeomfanget.

Avhl. § 3-9 andre pkt. er forbeholdt de utvilsomme avvik fra forventbar tilstand. Basert på ovennevnte så kan vi ikke se at så er tilfellet.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 side 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 Nora Wennberg Gløersen (forbrukerrepresentant).