

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2022-842

5.10.2022

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

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

Flere forhold – rørbrudd, feil ved støttemur og terrasse, fuktskader, mv. – egeninnsats – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum, 4-12 og 4-14.

En enebolig i Drøbak oppført i 1971 ble solgt "som den er" for kr 5,84 mill. og overtatt av kjøper 26.3.21. Ved salget ble det bl.a. opplyst om tidligere lekkasje i terrasse, som var utbedret ved egeninnsats. I tilstandsrapporten var terrassen gitt TG 1. Bad var gitt TG 2, og det ble påpekt manglende dokumentasjon, at det antakelig var lagt flis på flis som oppussing, og at det ikke var synlig membran eller klemring i sluk. Det ble videre opplyst om drenering fra byggeår som nærmet seg forventet levetid, utforede vegger som var sårbart ved fukt, og uheldige terrengforhold. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over flere forhold, herunder fuktskader som følge av rørbrudd i vegg mellom bad og gang, feil ved støttemur, feil ved terrasse, manglende byggegodkjenning av takoverbygg på terrasse og tidligere målte fuktverdier i rom under terreng. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt, og viste bl.a. til opplysninger selger hadde fått ved sitt kjøp. Kjøper anførte også at eiendommen var i vesentlig dårligere stand enn det var grunn til å forvente. Selskapet avviste kjøpers krav, under henvisning til at det ikke forelå opplysningssvikt og heller ingen vesentlig mangel. Nemnda kom til at det var gitt mangelfulle opplysninger om støttemuren, og ga kjøper delvis medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning på totalt kr 754 256, samt forsinkelsesrente fra 6.10.21.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Følgende forhold er anført som mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum:

- Rørbrudd, lekkasje og følgeskader
- Avvik ved støttemur
- Avvik ved terrasse
- Manglende byggegodkjenning av takoverbygg på terrasse
- Fuktproblemer og fuktverdier i rom under terreng

Saken gjelder en enebolig i Drøbak oppført i 1971.

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

STANDARD

Boligen fremstår lys og godt vedlikeholdt med store og åpne rom. (...) Sydvendt terrasse fikk nytt gulv og dekke, samt gelender i 2018. (...)

MODERNISERINGSARBEIDER

Selger opplyser følgende:

Terrasse (syd) med ny membran/drenering og gulv er utbedret.
Utvendig malt i 2020

Inngjerdet hage i 2019
Kombiskap (kjøl/frys) 2018
Overflater i enkelte rom er malt
Skyvehevedør i stue fra 2014

I tilstandsrapporten ble det opplyst om følgende under "*Konklusjon tilstand*":

Boligen har ikke dagens energikrav, men er stort sett godt vedlikeholdt. Badene er udokumenterte, og det er antagelig lagt flis på flis som oppussing.

Terrasser var gitt TG 1, og det ble bl.a. opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Terrasse mot syd hadde lekkasje i membranen. Det er nylig lagt ny membran, nytt gulv og rekkverk, samt at det er laget spilevegg og platting under som er redskapsbod med inngang fra hagen.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Rekkverkshøyde: 87, og 107 cm.

Spilebredde/høyde: OK

Noe tidligere fuktmerker i tak på redskapsboden.

Bad/vaskerom i underetasje var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Bad innehar vegghengt wc, vaskeseksjon med speil og lys. Dusjhjørne m/dører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i skap og benkeinnredning med kum. Håndklettørker. El-ventil i tak.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Membran Nei

Klemring i sluk: Nei

Synlig membran i sluk: Nei

Banemembran: Nei

Fall til sluk: I dusjen, gulvet faller og møtt sluk i dusj, og ikke det midt på gulvet.

Lekkasjespalte på cisterne: Nei

Fuktsøk i dusj. Normal

Fuktsøk i tilstøtende rom. Normal

Tilluft i dør: Ja

Sprekk i fliser: Nei

Skadyr/dyr: Nei

Åpning i dusjterskel: Ja

Noe soppdannelse i dusjen.

VVS-installasjoner generelt var gitt TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Kobberrør: Ja

MA/Støpejern: Nei

Rør i rør: Nei

Støpejernssluk Nei

Bereder: 145 liter i skap på bad/vaskerom.

Alder: 2006

Nedgravd tank: Septik er utkoblet.

Det ble videre opplyst om drenering fra byggeår, at drenering nærmet seg levetidsslutt, at innvendige bakvegger var foret ut med antatt treverk som var sårbart ved fukt, om uheldige terrengforhold, og at det var risiko ved fjell med fall inn mot bakvegg som førte med seg mye vann.

Boligens tekniske verdi var vurdert til kr 2,9 mill. etter et fradrag på kr 2 mill. for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst at boligen ble kjøpt i 2018.

På spørsmål 1 om kjennskap til feil tilknyttet våtrommene, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 5 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller, hadde selger krysset av "Nei".

På spørsmål 10 om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Den ene terrassen, utbedret

På spørsmål 11 om kjennskap til om det var utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og opplyst om følgende under "Redegjør for hva som er gjort og når":

Lagt takpapp og montert drenering under terrassen

På spørsmål 15 om kjennskap til om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte personer, utover det som var nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.), hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,85 mill. ved kjøpekontrakt datert 28.1.21, og overtatt av kjøper 26.3.21.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skader/fukt i vegg i kjeller, mot baderom. Kjøper kontaktet sin innboforsikring, som rekvirerte firma F. for befaring. Det ble konkludert med at utett sluk i dusj var årsaken til skadene. Fra skaderapport datert 21.4.21 hitsettes følgende vedrørende skadeomfang:

Fuktskjolder og skadelig fukt registrert på parkettgulv på soverom i hjørne mot gang, skadet omfang ca 0,1 m².

Fuktskjolder på terskel mellom soverom og gang.

Fuktskade på gulvlist i gang og wc på vegg mot soverom og bad.

Skadelig fukt påvist i bunnsvill i vegg mellom gang og bad.

Fuktskader på belisting til dør mellom gang og wc, skade er begge sider av dørkarm men kun på side mot bad.

Noe forhøyede fuktverdier på flisgulv i gang.

Kjøper fremsatte reklamasjon overfor selskapet 28.4.21.

Selskapet innhentet selgers kommentarer etter spørsmål fra kjøper. I e-post av 8.6.21 opplyste selskapet at selger hadde svart følgende:

- Har selgerne gjort utbedringer/ forsøkt utbedret sluk på bad i kjeller i sin eiertid, det ble funnet silikon i sluk som tyder på at det er forsøkt utbedring i sluket?

Selger har ikke utført utbedringer ved bad i kjeller i sin eiertid. Selger opplyser videre at de heller ikke vært kjent med avvik ved sluket.

- Har selgerne sett tegn til fukt i tilstøtende rom i kjeller i sin eiertid? Overflater, herunder parkett, har store fuktskader.

Selgerne opplyser at de ikke har observert tegn til fukt i tilstøtende rom i kjeller.

- Hvordan har selgerne utbedret lekkasje på terrasse, hva ble utført og hvem utførte arbeidene?

Selger opplyser at de ved egeninnsats sommer 2018 oppførte et sluk i betongdekket, la et avløpsrør og takpapp på terrasse i stuen.

Kjøper avdekket videre feil ved terrasse og støttemur.

Kjøper innhentet en rapport fra takstmann R. datert 3.9.21:

1. Fuktskade

Beskrivelse av forhold

(...) Befaringen avdekket ekstremt høye fuktverdier i nedre del av innvendig vegg mellom hall og bad i underetasje. Det var også utslag for fukt på deler av gulvet i hallen, som strakk seg delvis inn i soverom. Fuktmåling viste høyt fukttinnhold i parkettgulv i soverom.

Fuktverdier i vegg mellom hall og bad avtok i øvre del av vegg, slik at man kan utelukke at lekkasjen kommer fra ovenliggende. Vurdert ut ifra målinger og visuelle observasjoner er det mest sannsynlig at lekkasjen er relatert til innbygningssisternen som står inne i denne vegg. Det er ikke etablert dreneringshull i forbindelse med innbygningstoalettet, noe som er i strid med forskrifter. Dersom dette hadde vært etablert ville lekkasjen vært avdekket lenge før den kunne forårsake omfattende skader.

Dette badet har ikke vært brukt til å dusje/bade av eier, sluk i dusjen er helt tørt, og således kan lekkasje fra gulv/sluk utelukkes som årsak.

Avdekkede forhold avviker fra opplysninger i tilstandsrapporten der det beskrives at det er utført fuktsøk i tilstøtende rom og ikke funnet unormale verdier.

Undertegnede vurdering av rommet tilsier en klar TG3, som innebærer kraftige symptomer, sammenbrudd eller total funksjonssvikt. Tilstandsrapporten vurderer rommet til TG2, som innebærer middels kraftige symptomer.

Avvik fra fagmessig byggeskikk

- Ufagmessig utførelse av membranløsning i sluk.
- Manglende drenshull for innebygget toalettsisterne.
- Plassering av downlight i dusjhjørnet. (Avvik fra NEK400).
- For liten avstand mellom halogen downlight og brennbart materiale.

(...)

2. Støttemur

Beskrivelse av forhold

Støttemur oppført mot nabotomt i tørrstablede betongsteiner. Muren er oppført av ASAK miljøstein, og er en ensidig støttemur oppført uten bruk av mørtel eller armering i fuger. Muren heller godt utover i toppen, noe som indikerer at muren ikke er oppført på en slik måte at den motstår marktrykk fra oppfylt side av muren. På sikt (5-7 år) vil det være overhengende fare for at muren kan velte.

Produktbladet for ASAK miljøstein refererer til SINTEF Byggforsk detaljblad 517.341 med tanke på utførelse av støttemur. (Vedlagt) Fly- og satellittbilder viser at muren er oppført mellom 2008 og 2011. (Ref. Norge i bilder)

Avvik fra fagmessig byggeskikk

Muren er ikke oppført med helning innover, slik at muren ikke har nødvendig styrke til å motstå marktrykk.

(...)

Konsekvens av mangel/feil

Muren er skjøvet utover og er i fare for å rase ut.

3. Påstøp terrasse

Beskrivelse av forhold

Eksisterende sponplategulv er benyttet som forskaling til støpt terrassedekke. Terrassedekke er ikke vanntett, slik at fuktighet trekker gjennom betongen og inn i sponplatene.

Avvik fra fagmessig byggeskikk

Etter ferdigstilte støpearbeider må forskaling rives og alle trematerialer fjernes, da disse på sikt vil forvitte og betongkonstruksjonen ikke lenger vil hvile på bærepunktene.

Konsekvens av mangel/feil

Sponplatene blir sterkt fuktskadet og vil etter hvert smuldre helt opp og det vil føre til at betongdekket ikke lenger har lik understøtte på bjelkelaget. Konsekvens av dette er at betongdekket vil sprekke opp og konstruksjonen svekkes.

Utbedring

Nye bærende søyler må etableres under betongdekket.

Takstmann R. estimerte de totale utbedringskostnadene til kr 537 700 inkl. mva.

Selskapet innhentet en reklamasjonsrapport fra takstmann O. datert 9.11.21:

1. Badet rom u.etasje.

(...)

1.5 Teknisk vurdering

(...)

Det er påvist fukt i veggen bak den innebygde sisternen og i veggen mot soverommet, men det uvisst hvor denne fukten kommer fra, men for kunne gi en mer riktig vurdering er det nødvendig å ta hulltaking e.l. på tilstøtende rom til bad/ vaskerommet for å se om lekkasjen skyldes lekkasje fra avløp eller trykkvannet. (...)

1.6 Konklusjon

Badet har flere opplyste mangler ved membranen som ikke tilfredsstiller kravet til et våtrom i 1971 eller 2006, hvor de gjeldene forskriftene er Byggeforskrift 1969 og Teknisk Forskrift av 1997.

Ved å utbedre bad/ vaskerommet så kan man også utbedre eventuell lekkasje fra vanntilførselen eller avløpet. Badet er fra 2006, og har oppnådd en alder på 15 år og har flere opplyste mangler ved tettesjiktet så det er påregnelig med en utbedring av badet.

1.7 Utbedring

Jeg har ingen innvendinger mot anslåtte utbedringskostnader som fremkommer i Reklamasjonsrapport fra Takstfirma F. AS, datert 03.09.2021, og legger den til grunn som utbedringskostnad.

- Fuktskade underetasje; kr. 185.481,- eks. mva.

2. Støttemur.

(...)

2.6 Konklusjon

Støttemuren heller utover i toppen og mest i den delen nærmest (...), og på sikt kan muren velte, men det vil ha en sammenheng med klimabelastningen på jordsmonnet som er fylt inntil støttemuren. Ved å drenere på baksiden av muren vil man kunne rette opp skjevheten samtidig før man legger drenerende masse tilbake.

7 Utbedring

Det vil ikke være nødvendig å grave opp langs hele støttemuren, men kun i den delen som ikke har låsing i begge ender av tilstøtende mur.

Det kan graves opp med vacuumgraving på baksiden av muren og tilbakeføre drenerende masse, samt at støttemuren dyttes inn i overkanten slik at den heller innover.

- Estimert utbedringskostnad. Kr. 50.000,- eks. mva.

3. Påstøp terrasse.

(...)

3.5 Teknisk vurdering

Tidligere fuktskader og påvist fukt i sponplatene og rennemerker og fukt på bjelkelaget var synlig ved befarings i boden under den påstøpte terrassen. Det opplyst i salgsoppgaven at det har vært lekkasje gjennom påstøpt terrassen som har blitt utbedret, og som ble av ufaglært/ egeninnsats/ dognad.

Det er uvisst hvordan lekkasjen var før selger utbedret lekkasjen, men det ble ikke gjort tilstrekkelig tiltak siden det fortsatt er pågående lekkasjer gjennom påstøpt betongdekke som ligger på en forskaling av sponplater som ikke er vannfast/ impregnert.

Lekkasjer gjennom tettesjiktet fører til at sponplatene vil gå i oppløsning i de områdene, og bæringen av betongdekket her vil bli svekket. I de områdene som ikke har lekkasje som forårsaker svikt i sponplatene vil det ikke bli svekket bæreevne på den påstøpte terrassen.

For å utbedre forholdet må forskalingen til påstøpen sikres mot lekkasjer gjennom membranen og tilsig fra terrenget på oversiden av terrassen.

3.6 Konklusjon

På bakgrunn av ufagmessigheter ved utførelsen av utbedring av tettesjiktet til den påstøpte terrassen anbefales det at det gjøres tiltak for å unngå større følgeskader.

3.7 Utbedring

Det er uvisst hva som er den beste utbedringsmetoden, men selger utbedret terrassen fra oversiden og det antas at dette kan gjøres igjen for å legge et tettesjikt med riktig fall til avløpet.

Det må gjøres noen utbedringer fra undersiden med bæring o.l., så det antas at den totale utbedring vil være omtrent tilsvarende som takstfirma F. AS.

- **Estimert utbedringskostnad. Kr. 80.000,- eks. mva.**

I forbindelse med innhenting av pristilbud og dialog med selskapet åpnet kjøper opp veggen for å få bekreftet hva som var årsaken til lekkasjen. Det viste seg at skadene var omfattende, og at det var lekkasje fra et avløpsrør i veggen. Fra e-post fra firma OB. av 9.2.22 hitsettes:

Det vi oppdaget når (...) var innom var lekkasje mellom 110 mm avløpsrør som går fra badet i 2 etg. og ned til dekket. Avløpsrøret var koblet sammen med skjøtemuffe og glidemuffe i veggen i 1 etg mellom bad og gang. Stående avløpsledning var kappet litt kort, og manglende klamring har over tid endret plassering av avløpsrøret mellom skjøtemuffer, og sklidd ut av muffen slik at pakningen ikke lenger holder tett.

Det ble fremlagt pristilbud fra firma OB. for utbedring av bad og fuktskader på kr 483 504 inkl. mva. Det ble også fremlagt pristilbud fra firma M. og firma D. for utbedring av bad og fuktskader på til sammen kr 294 470 inkl. mva. Ifølge kjøper ville kostnader for elektriker og prosjektledelse estimert til kr 55 000 komme i tillegg.

Videre ble salgsdokumentene fra da selger kjøpte boligen i 2018 fremlagt. Fra salgsprospektet som forelå ved selgers kjøp hitsettes:

- Søknad om oppføringen av takoverbygget på terrasse syd ble påstartet med innhenting av nabovarsler og innsending til kommunen, men ble ikke fullført og avsluttet fra kommunens side pga. manglende dokumentasjon. Det oppfordres til å fullføre prosessen.

Fra tilstandsrapporten som forelå ved selgers kjøp hitsettes:

Konklusjon tilstand

(...)

- TG 3 er gitt til byggegrop

- TG 3 er gitt til terrasse syd med tanke på undergulvets fuktproblemer og råteskader i rekkverk, tross den lave alder.

- TG 3 er gitt til støttemur mot syd i hage øst, med tanke på tydelig skjevhet hvormuren virker å være for svak for formålet. Utbedring kan påregnes.

(...)

Byggegrupp

Beskrivelse: Det er underetasje med innredede rom med utforede trevegger under terreng.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

(...) Vektprosent målt i utforet vegg i stue ble målt inntil 20% utslag, noe som betyr at det er fukt i veggen. Garasje og slusegang virket tørre, kun noe malingsflass ytterst ved garasjeportåpning, som er antatt værutsatt, men også muligens fra takterrassen. Noe saltutslag nederst på nordveggen i garasjen kan også være fra terrenget, eller fuktoppsug fra grunnen. Fuktsøk på grunnmur med noe høyere utslag nederst innerst i garasjen kan skyldes begge deler. Ingen øvrige tegn til fukt ble observert befaringsdag, men det kan

påregnes skjulte skader i den utforede konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales og er nødvendig for å avdekke skadeomfang og årsak. Det bemerkes begrenset inspeksjonsmulighet og erfaringsmessig anses innredet rom under terreng som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens.

På generelt grunnlag anbefales det jevnlig kontroll og det kan følgelig ikke garanteres mot skader skjult i konstruksjonen, særlig nevnes bunnsviller som er spesielt utsatt for skade. Dette fordi det er fuktoppsug fra grunnen i tillegg til evt. fukt fra sviktende drenering. Disse områdene er vanskelig å kontrollere tilfredsstillende uten å åpne konstruksjonen. Det anbefales å åpne konstruksjonen og eventuelt reoppføre innredningen på en bedre måte. TG 3 er gitt med tanke på høy fuktmåling og skade kan påregnes. Ytterligere undersøkelser er nødvendig.

TG: 3

(...)

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: (...) Nytt takoverbygg av type Palmiye på 20 m² oppført på halve terrassen i stål/aluminium, med markiseduk med lys som tak og rullevegger, alt aut. med fjernkontroll. Arbeider utført av (...) AS.

Oppføringen anses som et tillegg av hovedbygningen og det bemerkes at arbeidene ikke er byggesøkt.

Takoverbygg fra 2014 iht. dok.

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Takpapp som underliggende tettesjikt, på sponplategulv pga. lagring under. Det bemerkes at tregulv over er ikke oppført som tremmegulv og uten mulighet for rengjøring. Noe løv eller lignende ble observert og rengjøringsbehov kan påregnes, noe som er vanskelig å få utført da tregulvet ikke kan løftes opp.

Rekkverkhøyde ble målt til kun 86 cm og er lavere enn Tek. 2010 anbefalte min. 1 meter.

Tilfredsstillende høyde på rekkverket anbefales etablert for å unngå fallulykker.

Terrasse med noe råteskade i to rekkverksøyler og mulig rekkverk oppført i hvitt treverk og ikke med anbefalt trykkimpregnert tre. Det kan derfor ikke utelukkes at det er benyttet hvitt treverk som ikke er egnet for utvendig bruk av denne type og fremtidige råteskader kan påregnes. Utskiftning er nødvendig.

Noen gulvbord bør skrus over da feste har løsnet.

Tett sponplategulv under tregulv, med høy fukt i underkant, mulig ikke tett og mulig kondens.

Konstruksjonen virker uheldig og materiale uegnet for denne bruk.

Terrasse med noe vedlikeholdsbehov og overflatebehandlingsbehov, og det bemerkes spesielt råteskadene og bruken av underg, hvor det kan forventes utskiftning.

TG 3 er gitt med tanke på undergulvets fuktproblemer og råteskader i rekkverk, tross den lave alder.

Antatt normal levetid/påregnelig reparasjon for balkong/terrasse i tre 25 - 50 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

TG: 3

(...)

Støttemurer og andre murer

(...)

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Enkel støttemur er for dårlig og større skjevhet i sørlig mur som gir etter for teleutvidelse i hagen.

Det mangler også rekkverk mot syd. Høyde på mur ble målt til 1,1m mot syd og mot vei ca. 70 cm.

(...)

TG 3 er gitt til støttemur mot syd med tanke på observasjoner. (...)

TG: 3

Ifølge selskapet har selger forklart følgende:

Selger opplyser at de ikke er kjent hvem som har oppført muren opprinnelig eller når den opprinnelig ble oppført. Selger opplyser at de i 2019 utførte tiltak ved å føre armeringsjern i konstruksjonen.

(...)

Selger har for selskapet opplyst at de mottok en merknad om støttemuren den gang de kjøpte. Denne ble derfor delvis demontert og satt opp på nytt for å forebygge eventuelle fremtidige skader. Selger opplevde ikke problemer med muren etter dette, og anså skjevheten som kosmetisk.

(...)

Selger har opplyst at de ved egeninnsats sommeren 2018 oppførte et sluk i betongdekket, la et avløpsrør og takpapp på terrasse ved stuen.

(...)

Selger mottok ved sitt salg informasjon om at oppføringen av takoverbygg på terrassen var å anse som et tilbygg som ikke var byggesøkt (...). Selger har for selskapet forklart at dette er en pergola, og at de derfor var av den oppfatning at det ikke var nødvendig med søknad.

(...)

Selger har ikke hatt kjennskap til avvik ved VSS- eller baderommet for øvrig. De opplyser at de heller ikke har hatt kjennskap til fukt på baderommet, eller skade på list på kottet.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-8, som en følge av at det var holdt tilbake opplysninger om utbedringsarbeider ved egeninnsats, feil ved støttemur og terrasse, lekkasje fra rør, manglende byggegodkjenning av takoverbygg og fuktproblemer i rom under terreng. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning etter avhl. §§ 4-12 og 4-14 på totalt kr 754 256, med tillegg av forsinkelsesrente fra 6.10.21, jf. rentel. § 2.

Selskapet har anført at det ikke foreligger mangler etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble bl.a. anført at de- og remontering av støttemuren måtte anses som kurant arbeid som selger ikke hadde opplysningsplikt om. Videre ble det vist til at det ble opplyst om tidligere lekkasje og ufaglært arbeid på terrasse. Det var ikke dokumentert fukt i underetasjen, utover det som knyttet seg til avløpsrøret på badet. Selger hadde ikke hatt kjennskap til avvik ved VVS eller baderommet for øvrig. Når det gjaldt takoverbygg var det ikke dokumentert at det var nødvendig med søknad, at takoverbygget var oppført i strid med krav, eller hvilken betydning det eventuelt ville ha dersom takoverbygget ikke var godkjent. Selskapet har anført at takstmann O.s kostnadsestimat måtte legges til grunn ved en eventuell utmåling, og at det måtte gjøres et betydelig alders- og standardheavingsfradrag.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, som følge av at selger hadde holdt tilbake opplysninger om feil ved støttemur og forsøk på utbedring ved egeninnsats. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7 knyttet til rørbrudd/lekkasje, terrasse, takoverbygg eller fuktproblemer/fukt i rom under terreng. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig ble lagt vekt på boligens alder, påregnelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, samt risikoopplysninger gitt ved salget, kom sekretariatet til at det ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum grunnet rørbrudd, feil ved støttemur og terrasse, manglende godkjenning av takoverbygg på terrasse, samt fuktproblemer i rom under terreng i en bolig oppført i 1971.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan ikke se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel grunnet manglende godkjenning av takoverbygget på terrassen eller de anførte fuktproblemene og fuktverdiene i rom

under terreng. Det vises til sekretariatets drøftelse på disse punktene, som nemnda slutter seg til. Det er ikke fremlagt supplerende informasjon for nemnda som gir grunnlag for en annen vurdering.

Hva gjelder rørbruddet, så kan ikke nemnda se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til rørbruddet eller dets følgeskader. Slik saken er opplyst, fremstår forholdet visuelt mindre synlig uten inngrep i konstruksjonen. Det vises for øvrig til sekretariatets drøftelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til. Nemnda kan ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder rørbruddet.

Kjøper har også anført at selger har tilbakeholdt opplysninger om feil og ufaglært arbeid ved terrassen. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

I salgsprospektet ble det opplyst følgende: "Terrasse (syd) med ny membrand/drenering og gulv er utbedret". I tilstandsrapporten ble det opplyst at terrasse hadde lekkasje i membranen, og at det nylig er lagt ny membran, nytt gulv og rekkverk. I egenerklæringsskjemaet på spørsmål 10 om kjennskap til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst: "Den ene terrassen, utbedret". På spørsmål 11 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade, hadde selger som nevnt krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad", og gitt følgende redegjørelse: "Lagt takpapp og montert drenering under terrassen".

Sekretariatet vil påpeke at selgers opplysningsplikt strekker seg lenger enn til å krysse av for at det er utført arbeid av ufaglærte i egenerklæringsskjemaet. Vi viser til FinKN 2020-389, hvor nemnda kom til at selgers opplysninger om ufaglært arbeid på et bad ikke var tilstrekkelige, og at selger skulle ha gitt mer utdypende opplysninger om omfanget av de ufaglærte arbeidene. Vi påpeker videre at selv om det er opplyst om ufaglært arbeid, har selger plikt til å opplyse om kjente feil og avvik, jf. bl.a. FinKN 2012-464.

Etter vår vurdering kunne selger med fordel ha gitt nærmere opplysninger om den tidligere fuktproblematikken, og tydeliggjort hva slags arbeider som ble utført for å utbedre forholdet. Selger opplyste imidlertid at lekkasje fra terrasse var utbedret, og videre at arbeidene ved terrassen kun var utført av ufaglært/ved egeninnsats/dugnad. Kjøper måtte følgelig påregne at utbedringsarbeidene i sin helhet var utført av en ufaglært. Dette skiller saken fra FinKN 2020-389, hvor det ved salget ble opplyst at arbeidene dels var utført av faglært og dels av ufaglærte.

Slik vi forstår de fremlagte fagkyndige vurderingene er problemet at terrassedekket ikke er vanntett, slik at fuktighet trekker gjennom betongen og inn i underliggende sponplater, som er benyttet som forskaling til støpt dekke. Dette svekker sponplatene, og vil over tid føre til at betongdekket ikke har lik understøtte på bjelkelaget. Dette er igjen årsaken til at det er behov for forsterking med søyler. Videre må terrassen utbedres fra oversiden, med et tettesjikt med riktig fall til avløp.

Vi kan ikke se at det er holdepunkter for at selger kjente til problemer med eller risiko knyttet til terrassens bæring. Selger har slik vi forstår det ikke utført arbeid relatert til terrassens bæring, og heller ikke fått risikopplysninger om dette ved sitt kjøp. Vi kan heller ikke se at det er fremlagt dokumentasjon som tilsier at selger ikke opplevde utbedringen som tilfredsstillende. Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for å si at selger har misligholdt sin opplysningsplikt, og under enhver omstendighet kan vi ikke se at ytterligere opplysninger ville ha virket inn på avtalen. Når det er opplyst at arbeidene er utført av en ufaglært, altså av noen uten fagkompetanse, innebærer dette en betydelig risiko for at det kan foreligge feil ved utførelsen og ufagmessige løsninger. Dette medfører dermed en risiko for at utbedringen ikke er fullkommen eller tilstrekkelig, hvilket nettopp har vist seg å være tilfellet. I nemndspraksis er det lagt til grunn at kjøper vanskelig kan gjøre gjeldende at avvik ved ufaglærte arbeider har innvirket på avtalen, jf. eksempelvis FinKN 2017-500, FinKN 2018-649 og FinKN 2021-377.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Selv om selger gjerne kunne ha gitt nærmere opplysninger om hva selger selv fikk opplyst om terrassen ved sitt kjøp av boligen, jf. tilstandsrapporten fra 2017, samt hva selger i sin eiertid hadde gjort for å utbedre fuktproblematikken på terrassen, så kan ikke nemnda ut fra sakens dokumenter se at selger har misligholdt sin opplysningsplikt i lovens forstand. Det var i tilstandsrapporten fra 2017 opplyst blant annet:

Tett sponplategulv under tregulv, med høy fukt i underkant, mulig ikke tett og mulig kondens. Konstruksjonen virker uheldig og materiale uegnet for denne bruk. Terrasse med noe vedlikeholdsbehov og overflatebehandlingsbehov, og det bemerkes spesielt råteskadene og bruken av underg, hvor det kan forventes utskiftning. TG 3 er gitt med tanke på undergulvets fuktproblemer og råteskader i rekkverk, tross den lave alder.

Nemnda kan ikke se at det i tilstandsrapporten fra 2017 var gitt risikoopplysninger om terrassens bæring. Videre var det ved kjøpers kjøp av boligen opplyst om at selger ved egeninnsats hadde utbedret blant annet dreneringen på terrassen, og det er ikke holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til at utbedringen ikke var tilfredsstillende.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til forholdene. Det vises også her til sekretariatets begrunnelse, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan etter dette ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 når det gjelder terrassen.

Sekretariatet kom til at det var gitt ufullstendige opplysninger om støttemuren, og at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. I sekretariatets vurdering heter det:

Det er på det rene at selger har utført arbeid ved støttemuren. Ifølge selskapet har selger opplyst at de i 2019 utførte tiltak ved å føre armeringsjern i konstruksjonen, og at støttemuren delvis ble demontert og satt opp på nytt. Selger opplevde ikke problemer med muren etter dette, og anså skjevheten som kosmetisk.

Selskapet har henvist til at selger i egenerklæringsskjemaet har krysset av "Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad" på spørsmål 11 om kjennskap til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade. Sekretariatet viser til at selger i etterfølgelsen av dette, under "Redegjør for hva som er gjort og når", kun har gitt opplysninger relatert til terrasse og arbeid under terrasse. På spørsmål 15 om kjennskap til ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere, har selger krysset av "Nei". Det er følgelig ikke gitt opplysninger ufaglært arbeid ved støttemuren ved salget.

Selskapet har videre fremholdt at de- og remontering av en stablesteinmur må anses som kurant arbeid som selger har mulighet til å utføre selv uten at dette skulle medføre noen opplysningsplikt. Sekretariatet er enig i at oppføring av en støttemur i enkelte tilfeller vil kunne være å anse som kurant arbeid som en selvbygger ikke nødvendigvis har opplysningsplikt om. Det må imidlertid foretas en konkret vurdering av de aktuelle arbeidene, og selgers kunnskap.

Vi viser til at selger fikk negative opplysninger om støttemuren ved sitt kjøp. Herunder ble det opplyst at støttemuren er for dårlig, at den har større skjevheter som gir etter for teleutvidelse i hagen, og den var gitt TG 3 på bakgrunn av observasjonene. I et tilfelle som dette, hvor selger var kjent med at støttemuren var i svært dårlig forfatning, forsøkte å utbedre den ved egeninnsats, og også var kjent med at den fortsatt var skjev etter utbedringsforsøket, er vi av den oppfatning at dette er opplysninger som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Selger hadde ingen rimelig grunn til å tro at støttemuren var forsvarlig utbedret, og skulle som et minimum ha opplyst at det var utført utbedringstiltak ved egeninnsats. Til sammenligning viser vi til FinKN 2015-70.

Opplysninger om feil og forsøk på utbedring ved egeninnsats innebærer en risiko som det må kunne antas at den alminnelige boligkjøper ville ha vektlagt. Det er selskapet som har bevisbyrden for at opplysningene ikke ville ha virket inn på avtalen, og sekretariatet kan ikke se at denne bevisbyrden er oppfylt.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det foreligger følgelig en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder støttemuren.

Nemnda kan ikke se at det er holdepunkter for at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Ved denne vurderingen har nemnda delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerker:

Det er uenighet om omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene. Slik flertallet ser saken, så er det ikke nødvendig å ta endelig stilling til utbedringskostnadenes størrelse. Uansett om en legger kjøper eller selskapets anslag til grunn, så er det klart at det kvantitative element i vesentlighetsvurderingen er oppfylt da utbedringskostnadene utgjør enten 11,5 % eller 7,4 % av kjøpesummen.

Hva gjelder det kvalitative element i vesentlighetsvurderingen og den skjønnsmessige helhetsvurderingen som skal foretas, viser flertallet til sekretariatets drøftelse:

Saken gjelder en enebolig oppført i 1971. Ved kjøp av en eldre bolig vil det alltid foreligge en viss risiko for skjulte feil og skader, og jo eldre boligen er, desto større er denne risikoen. Det er påregnelig at en brukt bolig på 50 år ikke tilfredsstiller alle krav til byggeforskrifter og god håndverkerskikk. Videre har alle bygningsdeler begrenset levetid. Dette kommer også til uttrykk i den tekniske verdiberegningen i tilstandsrapporten, hvor det er gjort et fradrag på 2 mill. (40 %), for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser etc.

Over halvparten av utbedringskostnadene er relatert til lekkasje fra avløpsrør i vegg mellom bad og gang. Lekkasjen har årsak i at et avløpsrør er kappet litt kort. Manglende klamring har over tid endret plassering på avløpsrøret mellom skjøtemuffer, slik at det har sklidd ut av muffen. Lekkasjen har medført fuktskader i tilgrensende konstruksjon, og for å utbedre skadene må badet ha nytt membransjikt, og dermed tilnærmet totalrenoveres.

Sekretariatet vil bemerke at det i vesentlighetsvurderingen er helt sentralt hvor påregnelig et skadeforløp av et slikt omfang og en slik karakter fremsto ved kjøpet. Årsaksforholdet er følgelig sentralt i vurderingen. Hvorvidt hele eller deler av det aktuelle utbedringsbehovet var påregnelig eller ikke ved kjøpet er imidlertid også helt sentralt i vurderingen.

I tilstandsrapporten som forelå ved salget ble det under takstmannens overordnede konklusjon opplyst at badene er udokumenterte, og at det antakelig er lagt flis på flis som oppussing. Det ble ikke gitt nærmere opplysninger om badenes alder, og kjøper måtte påregne at underliggende konstruksjoner, herunder tettesjiktet og røropplegg, kunne være som opprinnelig fra byggeår. Det aktuelle badet var videre gitt TG 2, hvilket tilsier middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse. Dette er nest dårligste tilstandsgrad, og gir i seg selv en indikasjon på at det er påregnelig med tiltak på kortere sikt. Under tilstandsvurderingen ble det opplyst: "Membran Nei", "Klemring i sluk: Nei", "Synlig membran i sluk: Nei", "Banemembran: Nei". Det var følgelig gitt en rekke risikopplysninger relatert til badets tettesjikt. Videre ble det opplyst om noe soppdannelse i dusjen. På bakgrunn av det samlede opplysningsbildet måtte kjøpers forventninger til badet, og særlig til badets underliggende konstruksjoner være begrenset. Etter vår vurdering kunne det ikke være upåregnelig med behov for større tiltak på kortere sikt.

I tilstandsrapporten var videre VVS-installasjoner, herunder avløpsrør, generelt gitt TG 2. Kjøper måtte i mangel av andre holdepunkter påregne at røropplegget eller deler av dette var som opprinnelig fra byggeår, og dermed rundt 50 år på kjøpstidspunktet. Når det gjelder selve skadeårsaken, at avløpsrøret er kappet litt kort, er sekretariatet enige med kjøper i at dette ikke var påregnelig, og at dette utgjør et avvik. På bakgrunn av alder og særlig tilstandsgrad kunne det imidlertid ikke være upåregnelig med svikt og behov for tiltak knyttet til røropplegget på kortere sikt.

Kjøper har vist til LA-2020-55534, hvor lagmannsretten kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, som følge av lekkasje fra et vannrør til kjøkken, og følgeskader i gulv og vegger på kjøkkenet, samt i tilstøtende gang og vindfang. Den aktuelle boligen var oppført i 1967, og var 52 år på overtakelsestidspunktet. Sekretariatet vil vise til at lagmannsretten anså det som et vesentlig moment at det ikke var gitt noen risikopplysninger om rørene ved salget. Lagmannsretten viste til at det under rubrikken for VVS-installasjoner kun var omtale av varmtvannsbereder fra 2013, som var vurdert til TG 1. Dette skiller avgjørelsen fra herværende sak. Videre viste lagmannsretten til at det ikke var andre risikoindikasjoner for rør eller fukt i salgsopplysningene eller i tilstandsrapporten. Det ble blant annet vist til at det om kjøkkenet ble bemerket at ingen fukt var registrert i risikosoner og at det heller ikke ble gitt risikopplysninger om fukt i forbindelse med badet, samt at badet var vurdert til TG 1. Dette skiller også saken fra herværende sak. Avgjørelsen illustrerer at det skal foretas en helhetsvurdering av hvorvidt og i hvilken grad skadeforløpet og omfanget var påregnelig.

(...)

Når det gjelder støttemuren er vi av den oppfatning at det foreligger et avvik. Vi viser her til vår vurdering av forholdet ovenfor. Utbedringskostnadene er imidlertid begrensede, og vi finner det noe usikkert hvor alvorlig forholdet er. Vi har merket oss at muren står i fare for å rase ut eller velte på sikt. Det er imidlertid ikke redegjort nærmere for hvilke konsekvenser dette vil kunne ha. Det er heller ikke redegjort nærmere for hvilken funksjon den aktuelle støttemuren har på eiendommen.

Når det gjelder terrassen ble det som redegjort for ovenfor opplyst om ufaglært arbeid ved salget. Etter vår vurdering måtte kjøpers forventninger være at tidligere lekkasje var utbedret ved ufaglært egeninnsats. Selv om man som kjøper må kunne forvente at en selvbygger har sikret seg et minimum av trygghet for valgte løsninger, innebærer egeninnsats en betydelig risiko for at det kan foreligge feil og ufagmessige løsninger. Det ble også opplyst at arbeidene var utført nylig, og kjøper kunne dermed ikke utelukke at et eventuelt mislykket utbedringsforsøk ikke enda hadde gitt synlige utslag. Vi viser til at nemnda i en rekke avgjørelser lagt til grunn at kjøper vanskelig kan gjøre gjeldende mangler knyttet til arbeid som er opplyst utført av ufaglærte, ettersom kjøper i en slik situasjon må anses å ha akseptert risikoen for at det kan foreligge feil og ufagmessige løsninger. (...)

Når det gjelder takoverbygg og tidligere målte fuktverdier i rom under terreng finner vi det som redegjort for ovenfor ikke dokumentert at det foreligger avvik, skader eller utbedringsbehov.

Vi påpeker at bestemmelsen er ment å ramme de utvilsomme, og følgelig de mer åpenbare misforholdene mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter en samlet vurdering, hvor det særlig er lagt vekt på boligens alder, påregnelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, samt risikoopplysninger gitt ved salget, er sekretariatet av den oppfatning at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det foreligger følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Flertallet er enig i dette og slutter seg til sekretariatets begrunnelse. Ved vurderingen har flertallet – som sekretariatet – lagt særlig vekt på risikoopplysningene som var gitt ved salget, at det ut fra salgsdokumentasjonen var påregnelig med vedlikeholds- og oppgraderingsbehov samt boligens alder. Flertallet er altså kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Venås – bemerk:

Mindretallet er kommet til at det foreligger en mangel etter avhendingsloven § 3-9 andre pkt. Kjøper har påberopt tre forhold som grunnlag for sitt krav, knyttet til henholdsvis støttemuren, terrassen, samt fuktskaden i underetasjen.

Når det gjelder støttemuren, så viser mindretallet til sekretariatets begrunnelse som er gjengitt av flertallet om at det her dreier seg om et avvik. Mindretallet legger til grunn at utbedringskostnadene her utgjør kr 62 500.

Når det gjelder terrassen, så anser mindretallet at den har en dårligere stand enn det kjøperen hadde grunn til å forvente. Mindretallet viser særlig til at terrassen i tilstandsrapporten ble gitt tilstandsgrad 1. Etter overtakelsen har det vist seg at kjøper er nødt til å utbedre terrassens bæring/konstruksjon, og nødvendige utbedringskostnader er beregnet til minst kr 100 000. Mindretallet har sett hen til at selger i egenerklæringsskjemaet krysset av for at det nylig utførte utbedringsarbeidet på terrassen ble utført "*kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad*", og understreker at dette ikke som en generell regel utelukker et mangelskrav knyttet til den aktuelle bygningsdelen. Det må gjøres en konkret vurdering av hvilke forventninger kjøper hadde grunn til å ha. Det fremstår som et paradoks dersom kjøper i denne saken skal anses for å ha "akseptert" enhver risiko for feil knyttet til bygningsdelen på grunn av ufaglært arbeid, når ikke takstmannen i tilstandsrapporten fant grunn til å belyse noen slik risiko i sin beskrivelse.

Når det gjelder fuktskaden i underetasjen, som kjøper oppdaget svært kort tid etter overtakelsen, så peker mindretallet på at det her dreier seg om et rørbrudd som over en lang periode har ført til store fuktskader i veggene mellom hallen og badet, samt også til dels omfattende fuktskader i tilstøtende rom. Det er opplyst at veggene i forbindelse med kott og hall er så fuktskadde at disse

må rives og bygges opp igjen. Mindretallet har sett hen til at det ble gitt flere generelle risikoopplysninger om badet, og at vedlikeholdskostnader for badet derfor fremsto forventbart, men er likevel kommet til at fuktskaden i underetasjen har en årsak og et omfang ved overtakelsen som gjør at den må karakteriseres som upåregnelig for kjøper. Mindretallet legger til grunn at utbedringskostnadene i underetasjen utgjør kr 350 000, i og med at selskapet ikke har hatt noen konkrete innvendinger til pristilbudene kjøper har innhentet.

Under en viss tvil er mindretallet kommet til at de tre forholdene gjør at det samlet sett må sies å foreligge et vesentlig avvik fra hva kjøperen hadde grunn til å forvente, jf. avhl. § 3-9 andre pkt. Mindretallet peker særlig på utbedringskostnadenes størrelse, samt fuktskadens omfang. Mindretallet går ikke inn på den konkrete utmålingen av prisavslag og erstatning, men påpeker for ordens skyld at det i denne saken er grunn til å gjøre ikke uvesentlige fradrag i prisavslaget for utbedringen av badet, både for standardheving (badet hadde blant annet ikke membran) og forlenget levetid.

En samlet nemnd er kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7 hva gjelder støttemuren, og kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Takstmann O. har estimert utbedringskostnadene til kr 62 500 inkl. mva., med tillegg av kostnader til rigg og drift. Slik saken er opplyst legger nemnda til grunn at dette vil gi en forsvarlig utbedring av det mangelfulle forholdet. Det må ved utmålingen av prisavslaget gjøres et fradrag for standardheving og forlenget levetid av støttemuren. Nemnda er enig med sekretariatet i at prisavslaget passende kan settes til kr 40 000.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokat og innhentet takst, jf. avhl. § 4-14. Nemnda finner at vilkårene for erstatningsansvar er oppfylt. Kjøper tilkjennes erstatning med kr 20 000 totalt.

Kjøper har også krevd forsinkelsesrenter, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er avsagt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (selskapsrepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).