

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-149

3.3.2023

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

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

43 år gammel bolig – feil ved drenering/fuktsikring – multimur – takstansvar – innvirkning – avhl. §§ 3-7 og 4-12.

En enebolig oppført i 1977 ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill., og overtatt av kjøper den 23.7.20. I prospektet ble det opplyst at boligens grunnmur var av betong med multielementer. I tilstandsrapporten fremgikk det at grunnmuren var i normal forventet stand uten påviste svekkelser. Drenering var opplyst å være fra byggeår (TG 2), og det ble påpekt at utforede kjellervegger ofte ble definert som en risikokonstruksjon. Kort tid etter overtakelsen oppdaget kjøper muggspirer på vegg i kjeller, ved lister og i kanter av veggen. Det ble konstatert høye fuktverdier i alle ytterveggene i kjeller, omfattende mugg- og råtesoppskader i multielementer i grunnmuren, og fukt i innvendige delevegger som også var oppført i multielement. Problemet hadde pågått over flere år, og det ble konstatert flere mangler ved utvendig fuktsikring, som ble antatt stammet fra steinlegging av gårdsplassen i 2017/18. Fagkyndige mente flere forhold ved fuktsikring og risikovurdering av konstruksjonen burde vært påpekt i tilstandsrapporten som forelå ved salget, samt at fuktinntrengningen skyldtes ufagmessig utførelse. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde tilbakeholdt opplysninger om lett synlige avvik ved boligens fuktsikring. Foretaket avsto kjøpers krav, og anførte at det ikke var sannsynliggjort at takstmannen ikke hadde vært tilstrekkelig aktsom ved sin vurdering. Foretaket viste videre til boligens alder, og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 500 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, som en følge av feil ved fuktsikring og fuktskader i kjeller, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1977.

I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at boligen hadde "*Grunnmur i betong med multielementer*".

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Grunn og fundamenter, generelt

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Beskrivelse: Antatt fundamentert med støpt grunnmur/såle på fast grunn.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Tilstandsvurdering: Totalt sett betraktes grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon og fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner. På inspiserte steder ble det ikke påvist svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres. Det er trolig ikke fuktsperre mot grunn og har etter all sannsynlighet betonggulv direkte på grunn, mulig kapillærbrytende lag av kult eller lignende. Utfra registrerte forhold synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon. TG vurderes ikke for grunn og fundamenter.

Drenering – TG 2

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

Beskrivelse: Drenssystemet antas å være i fra byggeår

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstatere. Det ble ikke observert ytterligere større negative avvik på drenssystemet på visuelt - kontrollerte områder innvendig befaringsdag. Kontroll av drenering anbefales. TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Veggkonstruksjoner og utvendige fasader – TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse: Grunnmur i betong med multielementer. Trebindingsverksvegger med utvendig panelkledning. Nyere panelfelt under del av vindu i loftsetasje.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er terreng mot bygningen med stedlige masser fylt mot grunnmur med drenering fra byggeår. Grunnmur under terreng er i boligdel innredet med utforede vegger av organiske - materialer. Eldre utforede vegger defineres ofte som en risikokonstruksjon, da det frem til ca 1995-1999 ble brukt vindsperre mot grunnmuren, fullisolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter innvendig kledning. Denne oppbygningen ansees i dag som en feilkonstruksjon, og risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader. Denne løsningen avhenger av 100% fungerende drenssystem. 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. Kontroll av nevnte anbefales. Det ble ikke observert større avvik/deformasjoner på yttervegger befaringsdag. Normal slitasje ift. alder. Befaringen baserer seg på stikkprøver og utføres fra bakkeplan. TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Innvendige gulv og vegger ble gitt TG 2. Om både vegger og gulv var bl.a. følgende tilstandsvurdering gitt:

(...) Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert ut fra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG er gitt med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid.

Innvendig himling var gitt TG 1, og det ble bemerket "*Stedvis forekomster av ujevnte himlingsoverflater.*" I tilstandsrapporten var det gjort et fradrag i teknisk verdi på kr 1,45 mill. for "*alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjens. arbeider.*"

Det fremgikk av egenerklæringen at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2012. Selger svarte "*nei*" på egenerklæringens spørsmål om kjennskap til om det var eller hadde vært "*problemer med*

drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere", om det var eller hadde vært "sopp/råteskader" i boligen og om "ufaglærte har utført arbeid som normalt utføres av faglærte personer".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,7 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.7.20, og overtatt av kjøper den 23.7.20.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen en mulig skade i kjelleren, hvor det kunne se ut som fukt i vegg/grunnmur. Årsaken til at dette nå var synlig, var ifølge kjøper at det hadde oppstått muggspirer på veggen ved lister og i kanter av veggen hvor det var porøst i gipsen på et spesifikt område. Kjøper reklamerte overfor foretaket den 12.9.20.

Kjøper innhentet en rapport fra takstfirma H. AS datert 30.6.21:

1. Oppsummering

Vår undersøkelse og kartlegging med fuktmålinger viser at det er høye verdier av fukt i alle ytterveggene i kjelleren på boligen. Grunnmuren er oppført med multielementer og punktavdekking viste at det er omfattende mugg- og råtesopp-skader i disse. Det var også fukt i to av de innvendige deleveggene, som også er oppført i multielement, men uten den støpte delen.

Graden av nedbryting som råteskaden har gitt viser at fuktproblemet har pågått over mange år.

Vi har påvist flere mangler ved utvendig fuktsikring. Dette er forhold som er utført senere enn byggeår, sannsynligvis i forbindelse med steinsetting av gårdsplassen som ble utført i 2017/18. Naboens tomt er gård helt inn til oppdragsgiver sitt hus, og steinsetting langs denne veggen er utført i regi av naboen, men antagelig samtidig.

Vår vurdering er at det er flere forhold ved fuktsikring og risikovurdering av denne konstruksjonen som burde vært påpekt i tilstandsrapporten som forelå ved salget av boligen. (...)

3. Dokumentasjon

(...)

- Målinger med lange elektrode inn i bakre gipsplate i multielementet nede ved gulvet viste 92,4 %, dette er svært vått. Ca en meter opp på veggen viste målingen 99,9 %. Dette er høyeste verdi instrumentet kan måle, og viser at veggen er svært våt.

(...)

- På tre av sidene utvendig ligger det belegningsstein helt inn til grunnmuren. Dette gjelder for begge langsidene, og inngangssiden av huset. Ifølge forrige eier så ble steinen lagt i 2017/2018. Langs langveggen på nordsiden går naboen tomt helt inn til eier sin vegg og belegningssteinen på denne siden er lagt i regi av nabo, og oppdragsgiver tror den også er lagt i 2017/2018.

- Det var ingen tegn til knotteplast eller annen fuktsikring av grunnmur langs nordveggen. Langs denne veggen ligger belegningssteinen med et fall inn mot oppdragsgivers grunnmur. Den er lagt slik at det dannes en renne med litt avstand fra veggen, men totalt sett så er det fall inn mot veggen. Dette vises på bildet over hvor det er en til to cm under den enden av vateret hvor pilen markerer. (markert på bildet over til venstre). Det er ikke tett mellom belegningssteinene og vann i denne rennen vil derfor kunne renne ned langs grunnmuren.

- I lysgraven til kjellervinduet utenfor vaskerommet var det støpt i bunnen og det var ingen drenering ut. Det lå fritt vann inn mot grunnmuren her (bildet over til høyre). Av fuktmerkene så kunne vi se at vannet har stått helt opp på selve vinduskarmen.

- På sydveggen kunne vi se knotteplast med avslutningslist på toppen, men det var flere millimeter sprekk mellom denne og grunnmur (bildet til høyre).

- I lysgraven på nordveggen var det lagt belegningsstein. Her lå toppen av grunnmursplasten under nivået på belegningssteinen, og det var ingen avslutningslist (bildet over til høyre).

- På forsiden av huset kunne vi se grunnmursplasten, men det var ingen avslutningslist på denne. Grunnmursplasten så ut til å være av nyere dato enn boligen.

(...)

4. Vurdering

(...) Ytterhjørnet i vaskerommet er det hjørnet som har høyest verdier. Her var det våtere enn det som er mulig å måle. (...) I tillegg er bunnsvillen fullstendig nedbrutt som følge av råteskader. Graden av nedbrytning av bunnsvillen viser at fuktproblemet har pågått i mange år. Vår vurdering er at skadene er så omfattende at multielementet må rives på alle ytterveggene i kjelleren, samt deler av de to deleveggene hvor vi fant fukt.

(...)

En viktig faktor i arbeidet med drenering og fuktsikring av en bolig er å lede vannet bort fra huset. (...) På denne boligen er det noen klare mangler i forhold til dette. Det mest påfallende mangelen er lysgraven med støpt bunn uten drenering. Her samles vann og ledes inn på grunnmuren. Det er dette området av grunnmuren hvor målingene våre viste de høyeste verdiene, og vi ser det som sannsynlig at utførelsen av denne lysgraven er årsaken til de spesielt høye verdiene her. Andre mangler som faller inn mot grunnmuren, manglende avslutningslist på grunnmurspapp og utett avslutningslist er alle mangler som bidrar til å øke fuktpåkjenningen på grunnmuren.

Det at det er brukt forskjellige typer grunnmursplater er ingen mangel i seg selv, men det viser at det er gjort arbeider med fuktsikring av grunnmuren. Selv om det er gjort arbeider for å fuktsikre grunnmuren så er det altså fuktproblemer, og det kan tyde på at dette arbeidet ikke er fagmessig utført.

I tilstandsrapporten er drenering et av punktene som beskrives. I dette punktet er det angitt at "vurderingen gjelder fuktsikring av grunnmuren og alderssvækkelse av drenerør". På tross av at det er dette som skal beskrives her så er det ikke pekt på noen av de manglene som vedrører fuktsikring vi her har beskrevet.

Under punktet veggkonstruksjon er det gitt en beskrivelse og risikovurdering av eldre utforede vegger under terreng. Denne beskrivelsen stemmer ikke med de faktiske forhold. Det er gitt en beskrivelse av utforet vegg med vindspærre, isolasjon dampspærre. Dette er helt feil da den faktiske konstruksjonen er multielement, og ikke inneholder noen av de elementene som er beskrevet.

Grunnmur med multielement er en konstruksjon som var svært vanlig fra slutten av 1970-tallet og på 1980-tallet. I etterkant har det vist seg at denne type konstruksjonen er svært utsatt for fukt og soppskader.

Dersom de faktiske forholdene angående mangelfull fuktsikring og risikoforholdet ved multimur hadde vært beskrevet i tilstandsrapporten så hadde det gitt kjøper et reelt bilde av de faktiske forhold. Slik tilstandsrapporten fremstår så er vår vurdering at den er villedende.

Takstfirma H. AS anbefalte som tiltak å *"fuktsikre og drenere rundt hele boligen"* og samtidig *"isolere grunnmuren utvendig"*. Videre ble det anbefalt å *"snu fallet på takrennene"* slik at nedløpene kom i andre enden av boligen. Innvendig var det anbefalt å *"fjerne multielementet på alle veggene"*. Kjøper betalte kr 8 250 for rapporten.

H. AS innhentet en soppanalyse fra Mycoteam datert 20.5.21, hvor det bl.a. ble påvist gamle råtesoppskader i bunnsvill, samt muggsopp og middekskremeter. I tillegg fremgikk følgende av analyserapporten:

Med begrepet **gamle råtesoppskader** mener man skader som har utviklet seg over mange år og hvor skadegjørere ikke har vært mulig å bestemme ved mikroskopering. Årsaken til dette er at råtesoppskaden ikke har vært i aktiv vekst i senere år og at sopphyfene (sopptrådene) er så nedbrutt at det ikke lenger er karakteristiske detaljer igjen for å kunne utføre en sikker analyse. I dette tilfellet kan vi utelukke at skadene er forårsaket av ekte hussopp.

Kjøper engasjerte også takstfirma B., som utarbeidet skaderapport datert 11.10.21:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Skadelig fukt har trengt inn pga. ikke fagmessig utførelse.

Områder markert med rødt har fuktskader og må saneres. (Bilde)

4.1 Konklusjon

Alle yttervegger er skadet og ca. 6 lm innervegger, samt laminat på gulver som må rives og erstattes med nytt, der råte, fukt og muggsopp saneres og bygges riktig opp igjen etter gjeldene lover, normer og forskriftskrav.

Det må i tillegg dreneres og isoleres utvendig, noe som medfører at terrasse og belegningsstein må de/remonteres.

(...)

Bilder av skader:

7.1.

(Bilde)

- Oversiktsbilde fasade der terreng fra naboeiendom faller mot naboeiendom
- Naboeiendom grenser inntil skadelidte
- Dvs. at problematikk med overvann fra naboeiendom ikke håndteres tilfredsstillende fra egen eiendom, men også fra naboeiendom
- Rød pil viser at terreng faller mot nr (..)

(...)

- Fukt, mugg og råteskader i kjeller.

Takstfirma B. kalkulerte utbedringskostnadene til totalt kr 633 379. Kjøper betalte kr 26 997 for rapporten.

Foretaket har innhentet en kommentar til reklamasjonen fra takstmannen som utferdiget tilstandsrapporten ved salget:

Litt forutsetninger for oppdraget og rapporten;

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningssdeler).

- NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på.

Vedr. drenering er det skrevet i rapporten at kontroll av drenering anbefales og angitt TG 2. Dvs man vet ikke med sikkerhet status vedr. drenering. Derav TG 2. Mangler vedr. fuktsikring kan ikke bekreftes før tiltak og kontroll er utført.

Vedr. kjellervegger. Det er beskrevet multimur. Samt at kjellervegger er innredet med organiske materialer og er en risikokonstruksjon. Videre at risikoen knytter seg til fukt og fare for skjulte skader. Videre anbefales kontroll (inngrep i konstruksjonen). Derav TG 2.

Basert på NS 3424 nivå 1 undersøkelse og gitte forutsetninger, samt beskrevet tekst og tilstandsgrader, er det gjort oppmerksom på at drenering og kjellervegger bør kontrolleres, og at det er en risikokonstruksjon med fare for fukt og skader.

Kjøper fremla en ny vurdering fra H. AS datert 13.12.22, hvor brev fra foretaket ble kommentert:

I dette brevet fremstår det som om det måtte håndgraves for å kunne avdekke avvikene knyttet til feil fall på belegningssteinen, og mangler knyttet til knotteplasten. Dette stemmer ikke. Det er ingenting som skjuler belegningssteinen og at det var feil fall på denne var synlig med det blotte øyet.

Når det gjelder knotteplasten så har jeg i min rapport pekt på flere mangler knyttet til denne. Hvilke mangler dette gjaldt varierte fra vegg til vegg. På nordvegg var det ikke synlig knotteplast, på forsiden av huset var det synlig knotteplast, men manglet avslutningslist og på sydveggen var det avslutningslist, men med stor glippe mot veggen.

(...) I lysgraven på sydveggen så brukte jeg to fingre til grave bort noen centimeter for å se hvor dypt ned knotteplasten lå. Det fremgår tydelig av rapporten at dette kun gjelder den ene lysgraven og ikke resten av veggene. Det var altså fullt mulig med undersøkelsesnivå 1 å avdekke manglene knyttet til knotteplasten.

(...)

Bunnen i lysgraven er støpt og ved visuell undersøkelse, det vil si uten å grave eller avdekke på annen måte så kan man se at det ikke er hull eller andre innretninger som kan føre vannet bort fra denne lysgraven. Alt vann som komme ned i lysgraven vil bli liggende inn mot selve veggen på huset.

(...)

Dette punktet med lysgraven er spesielt viktig da det er i dette området at det er størst fukt- og soppskader innvendig. Det er også på denne siden av huset at belegningssteinen heller innover mot husveggen. Dette er derfor svært viktige og relevante observasjoner som kunne gjøres uten å grave eller annen form for avdekninger, og er derfor innenfor det som kan utføres med undersøkelsesnivå 1.

(...) Med så omfattende råteskader som det var i bunnsvillen på nordveggen så ville målinger med fuktindikator gitt utslag. Både denne visuelle undersøkelsen og fuktmålingene er innenfor det som kan gjøres med undersøkelsesnivå 1.

Videre er det beskrevet at det er opplyst om at det er multimur, dette stemmer ikke helt. Det er nevnt under beskrivelse i punktet "yttervegger" at grunnmuren er i betong med multielementer, men i tilstandsvurderingen under samme punkt så er det utførlig beskrevet at det er innvendig fullisolert utforede vegger med plast og vindsperre. Dette er direkte feil, som jeg også har påpekt i min rapport.

Kjøper har i anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet takstmannens mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten om avvik ved boligens fuktsikring som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det ble vist til lett synbare avvik, blant annet lysgraven med støpt bunn uten drenering. Det var også sannsynliggjort at selger hadde gjort arbeider med fuktsikring av grunnmuren. I alle tilfeller hadde boligen en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag/erstatning for utbedringskostnadene og utgifter til takstrapporter, oppad begrenset til kr 500 000, jf. avhl. §§ 4-12 og/eller 4-14.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Det var ikke sannsynliggjort at selgers takstmann ikke hadde vært tilstrekkelig aktsom ved sin vurdering av boligens tilstand. Takstmannen knyttet bl.a. en rekke risikoopplysninger til kjellerens tilstand, herunder en anbefaling om nærmere kontroll av drenering og yttervegger. Det foreligger heller ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det var påregnelig med arbeid på den påklagde bygningsdelen. Det ble blant annet vist til at boligen var 45 år gammel, at dreneringen var gitt TG 2, og at det var gitt konkrete risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og viste til at flere av avvikene måtte ha vært synlige for takstmannen ved befaringen.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet feil ved fuktsikringen i en bolig oppført i 1977.

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

Nemnda kan etter gjennomgang av sakens dokumenter ikke se at det er konkrete holdpunkter for at selger selv har gitt ufullstendige opplysninger ved salget. Spørsmålet er om takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, og som selger identifiseres med, har gitt ufullstendige opplysninger. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Det følger av tilstandsrapporten innhentet i forbindelse med salget at takstmannens befaring var utført på nivå 1, som er det minst grundige undersøkelsesnivået. Dette innebærer i praksis at befaringen begrenses til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep, f.eks. rivning. Når det gjelder drenering spesielt, fremgår det at takstmannens vurderinger gjelder "fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør" og at observasjonene er visuelle. Takstmannen har ikke kommentert fuktsikring av grunnmuren, kun drensssystemet. Han antok at drensssystemet var fra byggeår, og ga det TG 2 med tanke på alder, observasjoner og normalt forventet brukstid. Videre hadde takstmannen ikke observert "ytterligere større negative avvik på drensssystemet på visuelt kontrollerte områder innvendig befaringsdag", (...)

Om "yttervegger" var det i tilstandsrapporten opplyst at grunnmur var i betong med multielementer. Vi vil i den forbindelse kort påpeke at en slik beskrivelse av yttervegger i multimur ikke kan anses som en risikoopplysning, såfremt det ikke gis en nærmere forklaring fra takstmannen om dette. Høyesterett har i en annen sammenheng uttalt i HR-2019-1079-A:

"Dersom en anmerkning i taksten om mulig "multimur" skulle gi mening for alminnelige lesere av taksten, måtte takstmennene også ha sagt noe om risikomomentene knyttet til en slik konstruksjon."

I nærværende sak var det ikke knyttet risikomomenter til opplysningen om multimur. Rettspraksis tilsier at i mangel av slike risikomomenter, kan risikoen tilknyttet bruk av multimur ikke anses overført på kjøper.

Videre hadde takstmannen gitt yttervegger TG 2 grunnet alder, observasjoner og normalt forventet brukstid. Grunnmur under terreng var opplyst innredet med utforede vegger av organiske materialer, og det var opplyst at dette ofte defineres som en risikokonstruksjon. Dette som følge av at det frem til ca. 1995-1999 ble brukt vindspærre mot grunnmuren, fullisolert konstruksjon, plast på innsiden og deretter i innvendig kledning. Takstmannen opplyste videre at denne oppbyggingen i dag er ansett som en feilkonstruksjon, og at risikoen knytter seg til fukt og faren for skjulte skader, samt at løsningen avhenger av 100 % fungerende drencsystem. Det hadde vært begrenset inspeksjonsmulighet ved takstmannens befaring, og det fremgikk at innredet rom under terreng erfaringsmessig anses som en risikokonstruksjon grunnet høy skadefrekvens, og at det på generelt grunnlag var anbefalt jevnlig kontroll. Takstmannen kunne ikke garantere mot skader skjult i konstruksjonen, men hadde ikke observert større avvik/deformasjoner på yttervegger befaringsdagen.

Nær ett år etter overtakelsen ble det dokumentert svært høye fuktverdier i alle ytterveggene i boligens kjeller og i noen delevegger, samt omfattende mugg- og soppskader i grunnmurens multielementer og gipsplater, og fullstendig nedbrutt bunnsvill grunnet råteskader, jf. rapport fra H. AS og Mycoteam. Det er påvist flere mangler ved utvendig fuktsikring, som er utført senere enn byggeår, sannsynligvis i forbindelse med steinsetting av gårdsplassen som ble utført i 2017/18. Videre fremgår det at boligen har klare mangler i forhold til bortledning av vann fra huset, og at det mest påfallende er lysgraven med støpt bunn uten drenering, hvor det samles vann som ledes inn på grunnmuren. Toppen av grunnmursplasten lå i lysgraven under nivået på belegningssteinen, og det var ingen avslutningslist. Det var i dette området av grunnmuren at målingene hadde vist de høyeste verdiene, og H. AS så det som sannsynlig at utførelsen av lysgraven var årsaken til de spesielt høye verdiene. Det ble i tillegg påpekt at også de avdekkede manglene som fall inn mot grunnmuren, manglende avslutningslist på grunnmurspapp og utett avslutningslist, er mangler som bidrar til å øke fuktpåkjenningen på boligens grunnmur.

På bakgrunn av rapporten fra H. AS, og slik saken ellers er opplyst, fremstår det som at lysgraven var klart synlig for takstmannen ved hans besiktigelse. Etter vår vurdering er også fall i belegningsstein inn mot grunnmur, belegningsstein lagt helt inn mot grunnmuren og manglende knotteplast eller annen fuktsikring av grunnmuren langs nordveggen, forhold som må ha vært synlig ved takstmannens befaring. Det var ikke tatt noen forbehold ved hans undersøkelse, og befaringen ble gjort i slutten av mai, altså uten snø. Hva gjelder fall mot grunnmur, var det ikke knyttet kommentarer til dette i tilstandsrapporten. Vi vil bemerke at det av fremlagt "Instruks for utfylling av tilstandsrapport" fremgår at takstmannen skal vurdere terrengforhold, herunder fallforhold ved grunnmur.

Hva gjelder manglende avslutningslist på grunnmurspapp i lysgraven og utett avslutningslist på sydveggen, kan det fremstå noe mer uklart hvordan forholdene var ved selgers takstmanns befaring. Slik saken er opplyst er det imidlertid ingen klare holdepunkter i saken for at forholdene var annerledes ved takstmannens befaring. I mangel av holdepunkter for noe annet, og slik saken er dokumentert for oss, fremstår det som mest sannsynlig at også disse forholdene var synlige for takstmannen ved hans befaring. Takstmann har gitt en uttalelse i saken, hvor han blant annet skriver at "mangler vedr. fuktsikring kan ikke bekreftes før tiltak og kontroll er utført".

Sekretariatet vil bemerke at det alltid vil kunne være noe uklart hvor synlig forholdene var ved takstmannens befaring, men på bakgrunn av den dokumentasjonen som er fremlagt i saken, mener vi at feilene ved fuktsikringen av grunnmuren i dette tilfellet synes å være av en slik art og karakter at takstmann "måtte kjenne til" dem. Se til sammenligning FinKN 2020-544, hvor nemnda under tvil kom til at det forelå en mangel etter avhl. § 3-7, grunnet takstmannens opplysningssvikt om synlige konstruksjonsfeil ved garasje.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det er gitt ufullstendige opplysninger ved salget og kan i hovedtrekk slutte seg til sekretariatets grundige drøftelse over.

Nemnda tilføyer at kjøper kun to måneder etter overtakelse av boligen reklamerte over fukt i veggen/grunnmuren da det var muggspirer på veggen. Ved befaringen til kjøpers takstmann i mai 2021 ble det målt forhøyet fukt i alle veggene i kjelleren, hvorav svært høy fuktighet i noen av veggene. Nemnda er enig med foretaket i at det ble gitt flere risikoopplysninger i tilstandsrapporten om oppbyggingen av kjellerveggene og dreneringen. Risikoopplysningen var imidlertid generelle, og det var opplyst at det ikke var avdekket noen større negative avvik ved verken dreneringen eller kjellerveggene ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Sett i lys av dette, kan flertallet ikke se at tilstandsrapporten ga kjøper grunn til å forvente at det så vidt kort tid etter overtakelsen ville avdekkes mangler ved dreneringen og kjellerveggene i et slikt omfang som i denne saken.

Foranlediget av foretakets merknader i nemndsansmodningen, bemerkes det at nemnda på bakgrunn av merknadene i brev fra H. AS av 13.12.22 finner det sannsynliggjort at de mangelfulle forholdene ved dreneringen var synlige for takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten til bruk ved salget, også sett i lys av at rapporten var utarbeidet med undersøkelsesnivå 1.

Nemnda er etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ble gitt ufullstendige opplysninger ved salget om dreneringen og kjellerveggene.

Nemnda har under tvil kommet til at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt, til tross for risikoopplysningene som var gitt ved salget. Det vises til sekretariatets vurdering, som flertallet slutter seg til:

Sekretariatet har vært noe i tvil ved vurderingen, men har kommet til at en opplysning om konkrete mangler ved utvendig fuktsikring av grunnmuren kan antas å ha innvirket på avtalen i denne saken. Det er tale om en eldre bolig på 43 år, hvor det ved salget var gitt opplysninger som tilsa at det innen en ikke altfor fjern fremtid var påregnelig med behov for utbedring av både drenering og utforede vegger i kjeller, grunnet risiko for mulige fuktskader. Vi har likevel kommet til at manglende opplysning om konkrete mangler ved den utvendige fuktsikringen av grunnmuren kan antas å ha innvirket på avtalen. Mangelfull utvendig fuktsikring, sammenholdt med de risikoopplysninger som var gitt i tilstandsrapporten, innebærer en klar tilleggsrisiko for fuktskader i grunnmur og kjeller. Vi kan ikke se at selskapet har oppfylt bevisbyrden for at manglende opplysning ikke har innvirket. Se til sammenligning FinKN 2014-233 og FinKN 2014-442

Nemnda har etter dette kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7.

Det er da ikke nødvendig å vurdere om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre kr 633 379. Det må ved utmålingen gjøres et fradrag for forlenget levetid for dreneringen og standardheving for vegger under terreng. Nemnda har kommet til at det ut fra de risikoopplysningene som var gitt ved salget, må gjøres et noe høyere fradrag enn det sekretariatet kom til. Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering finner nemnda at kjøper skal tilkjennes et prisavslag på kr 200 000, jf. avhl. § 4-12. Beløpet inkluderer nødvendige utgifter til takstrapport.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).