

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-528

29.6.2023

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Fukt i kjeller og taklekkasje – eldre bolig med risikoopplysninger – TG 2 – avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre pkt.

En enebolig oppført i 1947 ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.10.21. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen hadde behov for vedlikehold og oppgraderinger. Dreneringen ble gitt TG 2, og det ble opplyst at boligens fuktsikring hadde utlevd sin levetid og at det var indikasjoner på svikt i form av forhøyede fuktverdier mot grunn. Takkonstruksjon og takteking ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket bl.a. manglende lufting av takkonstruksjonen, og at taktekingen var delvis mosegrodd. I forbindelse med kraftig regnskyll noen måneder etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt i kjelleren og lekkasje fra taket. Kjøper anførte at det forelå opplysningssvikt og at boligen hadde en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at det på bakgrunn av boligens alder og opplysningene ved salget var fullt ut påregnelig med utskifting av både tak og drenering. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 340 533.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller og lekkasje fra tak, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre pkt. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Innlandet fylke oppført i 1947, tilbygd og ombygd i 1982.

Det ble ikke utarbeidet salgsprospekt i forbindelse med salget.

I tilstandsrapporten var det bl.a. opplyst følgende om boligen:

Boligen er fra 1947, tilbygd og ombygd i 1982. Nåværende eier har bodd i boligen siden den ble bygd, boligen fremstår godt ivaretatt alder tatt i betraktning. Boligen er allikevell opprinnelig 74 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og oppgradering.

Direkte fundamentering/krypkjeller ble gitt TG 2. Takstmannen bemerket at krypkjeller var en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens, og anbefalte bl.a. å legge plastfolie for å hindre avdunsting fra grunnen.

Gulv på grunn ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Mindre riss og sprekker i gulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Påvist forhøyede fuktindikasjoner i overflater på betonggulv som er mer eller mindre vanlig på eldre gulv uten fuktsperre og samtidig kan ha en sammenheng med sviktende drenering. Påvist fuktskjolder. Sprekker og oppløft i betong i kjeller. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Vegger mot grunn ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Grunnmur i sparesteinsbetong.

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

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg unormale verdier. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Påvist fuktskjolder. Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling. Tilstandsgrad gitt pga. elde og nevnte forhold.

Drenering ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring inntil bolig siden byggeår. Takvann er ført både ned i grunnen og ut på terreng.

Selgers opplysning: Det ble drenert rundt boligen i ca. 2013, det ble ikke gravd helt inntil boligen

(...) Fuktsikring under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om alder og synlige forhold. Fuktsikringen har utlevd sin levetid og det er indikasjoner på svikt, tiltak anbefales. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "vegger/gulv mot grunnen". Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Takkonstruksjonen ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier på tilgjengelige fuktmerker. Takkonstruksjonen har begrenset lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader, skade som følge av manglende lufting er ikke registrert. Bedre lufting av takkonstruksjon anbefales etablert. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og elde.

Taktekkingen ble gitt TG 2, og takstmannen opplyste:

Taktekking av betongtakstein. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Taktekkingen er besiktiget fra takstige. Sprekk i stein ved luftelyre. Taktekking er delvis mosegrodd, anbefales fjernet fordi det forkorter levetiden til tekkingen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold og alder.

Det var opplyst i egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bebodd boligen siden 1979.

Selger krysset av "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 12.10.21, og overtatt av kjøper den 1.3.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktproblemer i kjeller og lekkasje fra taket etter første store regnskyll.

Kjøper innhentet skaderapport fra firma P. av 17.8.22 som gjaldt taket:

Styrtregn. Vann kom inn gjennom gradrenne. Gradrenne går ned i skjulte skottrenner under takstein. Her var det tett og vannet rant ned på undertak. (...) Her har vannet kommet inn fra yttertak og ned i konstruksjonen. Yttervegg i 2 etg er furet ut ca 15 cm. Vannet har gått på baksiden av denne og rendt ned i himling i 1 etg stue. Her må himling byttes.

Kjøper innhentet skaderapport fra F. Bygg av 2.9.22 vedrørende kjelleren:

Vann har kommet inn i kjeller når det regna mye her for noen dager siden. Det har trekt opp i betongplata ved vegger i kjeller. Vannspeil på gulv når skaden oppsto. Vann har kommet inn fra grunn. (...) Etter min visuelle og syn etter besiktigelse på stedet, virker det ut som om vann har kommet inn gjennom grunn de dagene det regnet veldig kraftig.

Kjøper innhentet et pristilbud fra N. AS på kr 456 250 for komplett omlegging av taket, og et pristilbud fra R. AS på kr 224 816 for drenering.

Kjøper reklamerte til foretaket den 10.11.22. Kjøper har fremlagt et bilde som viste fukt i kjeller.

Foretaket innhentet rapport fra takstfirma I. av 22.12.22:

1. Fukt i kjeller

(...) Kjelleren er som nevnt en uinnredet grovkjeller, med fritt eksponert betong på vegger og gulv. Det er takhøyde på omkring 1,9 meter og kjelleren benyttes til lagring. I kjelleren ses det en større åpning inn til en krypkjeller hvor underlaget består av jordmasser. I kjelleren er det eget sluk i gulv. Ved befaring registreres det ikke flytende vann, men det ble observert fuktutslag flere steder i overgang vegg/gulv. Kjøper har satt på avfukter, noe som naturlig nok har hatt en positiv effekt. Mengden fukt i kjelleren vil variere med utvendig fuktbelastning. Det er ingen grunn til å betvile kjøpers opplevelse av en fuktig kjeller etter regnvær.

Når det gjelder årsaken til at fuktigheten kommer inn i kjelleren er jeg enig med beskrivelsene som er gitt i tilstandsrapporten; utlevert utvendig fuksikring/ drenering, helling på terrenget som leder vann inn mot boligen, takvann som ikke ledes bort fra boligen og kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen under boligen. Som det også kommer frem av tilstandsrapporten er normal tid før utskifting av dreneringen fra 20-60 år. (...)

Selv om det tidvis er et fuktig miljø i kjelleren, ble det ikke registrert noen fuktrelaterte skader. Kjelleren har overflater på vegger og gulv som tåler fuktigheten godt, og med dagens bruk kan jeg ikke se at det er behov for tiltak utover en bevissthet mht. bruk og lagring. Selv om det ikke er nødvendig med tiltak vil bruk av avfukter vil være et enkelt tiltak som vil ha en positiv effekt på fuktigheten, dette kan derfor med fordel brukes videre. Dersom bruken skal endres, med f.eks. innredning av kjelleren, vil det derimot være behov for betydelige tiltak, også mht. å sikre mot fukt.

2. Lekkasje fra tak

(...) Det ble ikke opplyst om alder på tekkingen, men det er nærliggende å tenke at den er fra da boligen ble tilbygget – 1982 (...)

Ved befaring blir lekkasjen bekreftet ved at det er synlige fukskjolder på panelen i stuehimlingen. Denne burde byttes. Jeg kunne ikke se andre synlige tegn til fukskader. På befaringen var det tydelig å se at betongtaksteinen er av eldre årgang. I gradrenne (rød pil på bildet over) som leder til skottrenne ligger taksteinen ujevnt slik at det drypper vann inn på undertaket. Skottrenne er også noe underdimensjonert slik at det er lett for at det samler seg løv og kvist som tetter disse. Vann vil da automatisk ledes inn på undertak. Lekkasje ser ut til å være i overgangen mellom opprinnelig tak fra byggeåret og tilbygget del i 1982.

Årsaken til taklekkasjen som ny eier har opplevd er tett skottrenne og utett undertak. Selv om lekkasjen er lokal og har en lokal årsak, vil jeg si meg enig med N. AS i de øvrige forholdene de påpeker. Ut fra de avdekkede forholdene og takets alder vil jeg anbefale en full omlegging ihht pristilbudet fra N. AS. Det skal sies at dersom det legges til grunn at tekkingen er 39 år gammel vil den være innenfor intervallet for full utskifting, som det kommer frem av tabellen under.

Konklusjon

Det har vært en lekkasje i taktekkingen på grunn av en lokal svakhet i overgangen mellom gradrenne og skottrenne, i tillegg til svak utførelse av undertaket. Det er også avdekket andre ufagmessige løsninger. Det må gjøres tiltak. Det skal sies at taktekkingen og beslag uansett er av slik alder at det ikke vil være upåregnelig med full utskifting, ihht SINTEF Byggforsk.

Ifølge foretaket har selger opplyst at de ikke hadde kjennskap til de anførte forholdene. Selger har videre ifølge foretaket opplyst om følgende:

Vi har ikke hatt problem med vann i kjeller. Tilstandsrapport avdekket sprekker/fukt, uten konsekvenser for vårt bruk av kjeller. Har brukt den til oppbevaring av grønnsaker/varer etc. pga. stabil temperatur alle årstider.

Vi har liten kunnskap om bolig og aldring, og regnet med at tilstandsrapporten var dekkende.

Drenering ble utført ca.2003, med litt avstand fra mur, ifm. brosteinlegging og opptak av bjørkerøtter. Tenker at ekstremt kraftig regnskyll i høstdager 22, med aldrende mur og konstruksjoner, har påført skader og krav om sikring/utbedring. Dette er også det vi tenker ang. skade i stua.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhendingslova som følge av fuktproblemer i kjeller og lekkasje fra tak. Kjøper har særlig vist til at selger krysset av "Nei" på spørsmålet i egenerklæringen som gjaldt problemer med drenering/fuktinnsig. Det ble lekkasje fra taket med en gang, og kjøper mente at både tak og drenering burde ha blitt gitt TG 3. Kostnadene for å utbedre manglene utgjorde totalt kr 681 066, men kjøper krevde kun halvparten av dette beløpet i prisavslag.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på kr 340 533.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noe avvik fra det avtalte, jf. avhl. § 3-1. Foretaket har bl.a. vist til at fukt i kjeller var påregnelig på bakgrunn av opplysningene ved salget, og at taket hadde oppnådd en slik alder at det heller ikke her var upåregnelig med full utskiftning. Foretaket har også anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8, og i hovedsak vist til at selger ikke var kjent med de anførte forholdene.

Sekretariatets konklusjon:

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

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken reiser spørsmål ved om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8, eller 3-9 andre punktum grunnet fukt i kjeller og taklekkasje i en bolig oppført i 1947, som ble tilbygd og ombygd i 1982.

Kjøper har for det første anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Nemnda bemerker at dens saksbehandling er skriftlig, og vurderingen av saken må baseres på sakens dokumenter. Slik saken er opplyst for nemnda, så kan den ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger – i strid med det han selv fremholder – kjente eller måtte kjenne til fuktproblemene i kjelleren ut over det som fremgår av tilstandsrapporten. Nemnda viser ellers til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Nemnda kan heller ikke se at det er holdepunkter for at selger eller selgers takstmann kjente eller måtte kjenne til taklekkasjen. Det vises i denne forbindelse til at det fremgår av tilstandsrapporten at takstmannens undersøkelser er begrenset til visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep. Lekkasjen ble for øvrig etter det opplyste avdekket i forbindelse med kraftig regnvær cirka fem til seks måneder etter at kjøper hadde overtatt boligen.

Nemnda er etter dette kommet til at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8. Det vises til sekretariatets begrunnelse på dette punktet, som nemnda slutter seg til.

Slik saken er opplyst, kan nemnda heller ikke se at de tilstandsgrader som er satt i tilstandsrapporten som var utarbeidet i forbindelse med salget, innebærer at det er gitt uriktige eller ufullstendige opplysninger ved salget, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8, samt kjøpers anførsler i nemndsansmodningen.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda legger til grunn at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. Utbedringskostnadene er opplyst å utgjøre omkring 20 % av kjøpesummen for boligen.

Hva gjelder det kvalitative elementet i vesentlighetsvurderingen og den skønsmessige helhetsvurderingen som må foretas, heter det følgende i sekretariatets vurdering:

Utgangspunktet for den kvalitative vurderingen er hva kjøper kan forvente av boligen ut fra oppføringsåret, med mindre det er gitt opplysninger som tilsier at man må ta et annet utgangspunkt. Det er videre påregnelig at en brukt bolig ikke på ethvert punkt oppfyller alle krav til god håndverkskikk og byggeforskrifter, og at alle bygningsdeler og bygningskomponenter har begrenset levetid.

Det er her tale om en bolig fra 1947, og som var 74 år gammel ved avtaleinngåelsen. Det fremgikk imidlertid at boligen var tilbygd og ombygd i 1982. I tilstandsrapporten var det opplyst at boligen hadde behov for vedlikehold og oppgraderinger. Grunn og fundamenter ble gitt TG 2. Det ble bl.a. opplyst om fuktskjolder og påvist forhøyede og unormale fuktverdier i overflater på betonggulv og i vegger mot grunn. Dreneringen ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket at fuktsikringen hadde utlevd sin levetid og at det var indikasjoner på svikt (forhøyede fuktverdier mot grunn). Takstmannen opplyste også at det måtte påregnes kapillærsug fra grunnen, samt at det var avvik ved fall på terreng mot bygning.

Takkonstruksjonen ble gitt TG 2. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmulighet var derfor opplyst å være begrenset. Takstmannen registrerte ingen unormale verdier på tilgjengelige fuktmerker, men bemerket bl.a. at takkonstruksjonen hadde begrenset lufting, samt at skrå isolerte takflater ble ansett som en risikokonstruksjon. Taktekkingen ble gitt TG 2, og takstmannen bemerket sprekk i stein ved luftelyre og at taktekkingen delvis var mosegrodd. Normal tid før omlegging av betongtakstein ble opplyst å være 30-60 år. Det var ved salget ikke opplyst om alder på taktekkingen eller oppgraderinger av taket siden byggeår, men i foretakets rapport er det lagt til grunn at taktekkingen trolig var fra da boligen ble tilbygget i 1982.

Sekretariatet bemerker at det ble gitt til dels omfattende risikoopplysninger om boligen. Tak og drenering ble gitt tilstandsgrad (TG) 2, som ifølge tilstandsrapportens forutsetninger innebærer "middels kraftige symptomer" på tilstandssvekkelse. Vi forstår det videre slik at det ikke er avdekket større følgeskader i saken, og at kostnadene i hovedsak knytter seg til utskiftning av taket og dreneringen. På bakgrunn av bygningsdelenes alder og opplysningene ved salget kan vi ikke se at det var upåregnelig med kostnader til utskiftning av tak og drenering. Se til sml. FinKN 2017-434, FinKN 2017-771, FinKN 2018-029, FinKN 2016-396 og FinKN 2019-1019.

Som Høyesterett påpeker i Rt. 2010 s. 103, følger det av forarbeidene til avhl. § 3-9 at "misforholdet mellom tingens stand og det kjøper kunne rekne med, må være utvilsomt" for at vesentlighetskravet skal være oppfylt. Det er altså de mer åpenbare misforhold regelen skal beskytte kjøperen mot. Sekretariatet finner ikke at det foreligger et slikt åpenbart misforhold i denne saken, og det er dermed ikke grunnlag for mangelsansvar etter § 3-9 andre pkt.

Nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke er grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum i denne saken, og nemnda tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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