

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-602

30.8.2023

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

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

Svikt ved drenering/fuktskader – multimur – selgers kontrollansvar – avhl. §§ 3-9 andre pkt., 4-12 og 4-14.

En enebolig oppført i 1977 med tilbygg fra 1988 ble solgt "som den er" for kr 9,05 mill., og overtatt av kjøper den 10.12.19. Ved salget ble det bl.a. opplyst om drenering fra 1989, og det ble gitt generelle risikoopplysninger tilknyttet dreneringens alder, multimur og utforede kjellervegger. Forholdene ble vurdert til TG 2. Det ble videre opplyst at det ikke ble avdekket fukt ved målinger, som tydet på at dreneringen fungerte normalt. Bl.a. yttervegger, innvendige overflater, grunn og fundamenter ble vurdert til TG 1. Like etter overtakelsen avdekket kjøper omfattende fukt-, råte og muggsopp-skader i underetasjen, hvor det ble fastslått svært høy fuktighet som hadde hatt skadeutvikling i "*mer enn 8-10 år, sannsynligvis lenge, med start siden byggeår*". Kjøper anførte at det forelå takstansvar, og at forholdene utgjorde en vesentlig mangel. Foretaket avviste at takstmannen kunne holdes ansvarlig, og anførte at skadene måtte anses påregnelige. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 1 828 935, i tillegg til takseringskostnader, advokatkostnader, og forsinkelsesrenter fra 24.12.20.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader og feil ved drenering, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Eneboligen på Østlandet ble oppført i 1977, med tilbygg fra 1988.

I salgsprospektet ble det opplyst om følgende:

AREAL PR. ETASJE (BRA): U.etg: 115 kvm 1.etg: 194 kvm

(...)

TOMT:

Eiendommen er meget pent opparbeidet med plener, hekker, prydbusker og beplantninger. Stenlagt gårdsplass og innkjørsel samt støpte trapper, forstøtningsmur og anlagt terrasseområde. Skiferheller ved inngangsparti med varmekabler. Fullstendig usjenerte uteplasser med gode sol- og utsiktsforhold.

(...)

INNHold:

Boligen innehar 2 plan samt garasje for 2 biler og inneholder:

U.etg: Overbygget inngangsparti, hall, trappegang, gang, stue/soverom, bad med dusjnische, servant og wc, vaskerom, omkleddingsrom, peisestue m/utg. hage, kjølerom, garderobe (mulig sep. wc).

(...)

STANDARD:

Innholdsrik, pen og velholdt ene-/gen. bolig m/fin utsikt over fjorden og (..) - garasje for 2 biler - stor, usjenert tomt i blindvei -tilbygget (1988) og oppgradert i nyere tid med beliggenhet på den etablerte delen av (område)

(...)

Eiendommen ble tilbygget i 1988 hvor også drenering ble byttet i 89. Forøvrig er det også bygget om vinterhage som ble revet og bygget nytt trimrom i 2010. Videre er det gjort ulike oppgraderinger av flater som parkett, fliser, vinduer samt ny peis (2016).

I forbindelse med salget ble det innhentet en tilstandsrapport, hvor det fremgikk følgende:

Dato befaring: 27.09.2019

(...)

Konklusjon tilstand

Boligens tilstand anses å være normalt god tatt alder i betraktning, den er jevnlig og godt vedlikeholdt i årenes løp. Det må likevel påregnes kostnader til vanlig vedlikehold/oppgradering av utvendige/innvendige overflater og utstyr.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15- 40 år, flere av bygningsdelene på denne boligen nærmer seg sin forventede levetid.

Dette gjelder f. eks. våtrom, vinduer/dører og taktekke.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Konsekvens av tilst. Grad 2 er at det stort sett er påkrevet med noe mer enn normalt vedlikehold og at det bør prioriteres.

(...)

Grunn og fundamenter, generelt – TG: 1

Beskrivelse: Støpt betong fundament/gulv som er glattpusset. Antas å være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstiden.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det kunne ikke avdekkes spesielle problemer, men det må bemerkes at kontrollmulighetene er begrenset. Det presiseres at det ikke er foretatt noe grunnundersøkelser, det gir begrenset kunnskap til byggegrunn og stabilitet.

Drenering – TG: 2

Beskrivelse: Synlig fuktsperre på utvendig side av grunnmur med topplst. Eier opplyser at det er lagt ny drenering i 1989.

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

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Ved befaring ble det tatt stikkprøver med fuktmåler på innv. side av murer under utv. terrengnivå, det ble ikke registrert unormalt utslag på måler.

Dette tyder på at drenering fungerer normalt godt tatt alder i betraktning.

Det bemerkes at dreneringen har passert normal levetid for utskifting av drensssystem og drensledninger.

Yttervegger – TG: 1

Beskrivelse: Grunnmur av betong med multielement.

Yttervegger over grunnmur av antatt isolert bindingsverk.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 – 40 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 – 80 år.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Det kunne ved befaringen ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

Det er ikke registrert unormalt med fuktslag i kjellerveggen, men det bemerkes at utforede kjellervegger/multielementer under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. TG. 2.

(...)

Overflater på innvendige gulv – Underetasje / Bad/wc – TG: 2

(...) Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk.

(...)

Overflater på innvendige vegger – Underetasje / Bad/wc – TG: 2

(...) Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på innvendige overflater. Det er ikke indikert unormalt utslag ved fuktsøk.

(...)

Overflater på innvendige vegger – Underetasje / Vaskerom – TG: 1

(...) Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på innvendige overflater.

(...)

Overflater på innvendige vegger - Underetasje / Kjølerom – TG: 1

Beskrivelse: Overflater med panel.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad: Normalt god tilstand på innvendige overflater.

(...)

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Tilstandsvurdering: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, nemlig at det er tilfredsstillende hellningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

Innvendige overflater ble vurdert til TG 1.

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha eid boligen siden 1978. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til "sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen". Selger krysset av "ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, etc., og opplyste:

Garagen, gravd opp og skiftet til gode drenerende masser + isoleringmasser

Boligen ble solgt "som den er" for kr 9,05 mill. ved kjøpekontrakt datert 31.10.19, og overtatt av kjøper den 10.12.19.

Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper store fukt- og muggsoppskader i underetasjen. I forbindelse med oppussing fjernet kjøper en taklist dagen etter overtakelse, og avdekket merker etter vannlekkasje. Det ble avdekket ytterligere fukt-, sopp- og muggsoppskader ved oppussing av bad og åpning av konstruksjonen. Fra kjøpers forklaring hitsettes:

Det er videre grunn til å presisere at kjøperne avdekker fukt på dette tidspunktet ikke bare ifbm planlagte arbeider på bad (som det ikke er krevet prisavslag for), men også ved skap på soverommet. Dette ble avdekket uten destruktive inngrep, men var ikke mulig å se tidligere. I dette rommet avdekker kjøperne også at det tidligere er gjort arbeider på dette rommet ved at det er lagt nytt gulv over et eldre kork/vinylgulv, som også var fuktskadet. Dette ble ikke oppdaget på visning, men oppdaget da altså kort tid etter. Senere avdekker man ytterligere skader når man undersøker videre. (...) Det opplyses om synlig fuktsperre på utvendig side av grunnmur med topplst. Senere er det avdekket at dette ikke stemte, da det overhode ikke var montert topplst, i tillegg til at knotteplast lå under terreng.

Kjøper engasjerte i den forbindelse takstmann M., som etter flere befaringer i januar og februar 2020 utarbeidet en reklamasjonsrapport datert 14.2.20:

Sammendrag

Undertegnede ble kontaktet av (kjøper) i januar 2020 for å se på fuktskader i veggen på innsiden av grunnmuren (grunnmur er av typen Multimur som består av isolerte gipselementer innvendig og plasstøpt betong utvendig). Skadene ble oppdaget av (håndverkerfirma K.) under rehabilitering av et bad i underetasjen. De fjernet da deler av Multielementene på badet og i et ytterhjørne i en tidligere bod, noe som

resulterte i sterk lukt av jord/mugg fra grunnmuren.

På første befaring ble det foretatt fuktmåling i/hull inn til bunnsvillen (treverk) til elementene og konstantert at bunnsvillen var våt/råtten flere steder. Vi ble da enige om å fjerne Multielementene for å synliggjøre grunnmuren.

Jeg var på ny befaring etter at ca 1/2-parten av elementene var fjernet og boret flere hull i betongen for å kunne måle relativ fuktighet i grunnmuren. Resultatene ble avlest noen dager senere.

(...)

Skadeårsak

Det kan være flere grunner til skadene og undertegnede har 2 teorier om hva som er årsaken.

1. Dreneringen er ikke utført riktig, slik at vann kommer inn til grunnmuren/sålen under grunnmuren. Fukt vil da trekke inn/oppover i grunnmuren.
2. Kapillært oppsug gjennom gulv/grunnmur/såle. Dette vil oppføre seg på samme måte som utett drenering.

Skadeomfang

Multielementene er fuktskadet i hele underetasjen (peisestue, vaskerom, bad, 3 kjellerboder og en utebod). I nordvestre hjørne av grunnmuren er det i tillegg synlig vanninnsig som trolig kommer av mangelfull drenering. Alle rom i underetasjen er berørt med unntak av gang/trappegang.

(...)

Iverksatte tiltak/Fremdrift

(Håndverkerfirma K.) har revet innvendige Multielementer på ca 1/2-parten av grunnmuren.

Undertegnede målte fukt på 14 punkter i underetasjen; 2 i gulvet inntil grunnmuren, 5 nederst i grunnmuren, 5 midt på grunnmuren og 2 i grunnmuren ca 2 m over gulvet.

Resultatene viste følgende:

Gulv: RF 98,8 %

Nederst på grunnmur: RF 94,7 % – RF 97,1 %.

Midt på grunnmuren: RF 90,6 % – RF 95,1 %.

Øverst på grunnmuren: RF 92,3 % – RF 95,3 %.

Målingene viser tydelige at grunnmuren er fuktig, mest i gulvet og i bunnen av grunnmuren.

Nye målingen bør utføres etter noen ukers tørking.

Konklusjon

Det er vanskelig å si hvordan dreneringen fungerer rundt hele grunnmuren, men synlig vann i kjelleren tyder på at noe er feil. Det er også utfordrende å drenere på nytt rundt hele grunnmuren da tilbygget i 1. etasje er fundamentert over deler av eksisterende drenering. Mitt forslag til løsning kan være å fortsette med en drengroft – i forsvarlig avstand til tilbygget – opp langs begge sider av tilbygget. Terrasser og utvendig trapp vil bli berørt ifb. ny drenering. Det anbefales at grunnmuren isoleres utvendig samtidig med at ny drenering etableres (dette er ikke medtatt i kalkulasjonen).

Da denne boligen ble oppført var det ikke vanlig å montere fuktsperre (plast) under sålen/grunnmuren for å unngå kapillært oppsug, noe som gjøres i dag. Det vil derfor i denne konstruksjonen alltid være noe kapillært oppsug i sålen/grunnmuren. Det anbefales derfor at nye innvendige overflater oppføres i ikke organiske materialer (f.eks. Leca fasadeblokker e.l.)

Resten av Multimuren i underetasjen bør fjernes slik grunnmuren kan tørke og mugg saneres/fjernes før oppbygging av nye vegger.

I rapporten var det inntatt et kostnadsestimat på utbedring av skadene.

Kjøper innhentet deretter en inspeksjonsrapport fra Mycoteam datert 5.3.20, og i rapporten fremgikk følgende:

1.3 Undersøkelse og metoder

(...)

Måling av fuktighet i treverk (% fuktkvote) er foretatt med en AB-Wood Moisturemeter med tilkoblet hammerелеktrode. Verdier på ca. 17 % eller lavere karakteriseres som tørt. Verdier over 20 % gir fare for soppvekst. Avleses det høyere verdier enn 28 % er det fritt vann i trematerialet.

(...)

2. Observasjoner og resultater

Det ble ved inspeksjonen registrert følgende forhold:

Avdekkede områder

- Det var trerester/bunnsviller av fjernede Multi/Elementer utenfor huset. Det ble generelt registrert råtesoppskader på disse (foto 1). Trevirket var sterkt/helt nedbrutt på deler av bunnsvillene. Analyse av prøve tatt fra bunnsviller viste at det både er gamle ikke identifiserbare råtesoppskader, samt hvitkjuke som skadegjørere (prøve nr 1, tabell 1).
- Det ble registrert at det var igjen en del papir fra bakre gipsplate fra elementene på veggene. Det ble generelt registrert vekst av muggsopp på papiret og tilstøtende murvegg (prøve nr 2, tabell 2, foto 5), men i hovedsak avtagende opp mot etasjeskillet. Det ble stedvis også registrert vekst av muggsopp på murverk der papiret var fjernet (prøve nr 3, tabell 3).

Foto 1. Fjernede bunnsviller fra elementer med råtesoppskader.

Foto 2. Trevirket er sterkt nedbrutt langs med det meste av bunnsvillene.

Foto 3. Grunnmuren er høyt fuktbelastet selv mot gårdsplassen.

Foto 4. Saltutslag høyt opp på grunnmuren indikerer generelt høyt fuktbelastet grunnmur.

Foto 5. Omfattende vekst av muggsopp både på gjenværende papir og tilstøtende murflate.

Foto 6. Høyt utslag på fuktighet sentralt på grunnmuren.

Foto 7. Helt opp mot etasjeskillet ble det ikke registrert utslag på fuktighet.

- Det ble med Tramex fuktindikator registrert fra høyt til fullt utslag på fuktighet fra gulvet og stedvis helt opp til ca en halv meter fra etasjeskillet (foto 6). Det er imidlertid indikasjoner på at bakre gipsplate også har vært fuktbelastet helt opp mot etasjeskillet (foto 7).
- Det var enkelte andre områder der fuktutslaget var mindre lengre ned på vegger, men grunnmuren må generelt vurderes å være våt ved inspeksjonstidspunktet. Det går imidlertid et synlig skille der grunnmuren over tid har vært mest våt (foto 3 og 4).

Ikke avdekkede elementer

- Det ble foretatt fuktmålinger med hammerelektrode langs med bunnsviller i gjenværende elementer. Det ble registrert en fuktkvote fra 18 til >28% (forhøyede verdier til fibermetning/vått, foto 12).
- Det har tidligere vært foretatt mindre avdekninger i elementene i ulike rom og det ble enten foretatt ytterligere avdekninger i samme området heller ved siden av.
- Det ble registrert vekst av muggsopp både på baksiden av fotlister og MDF-plater samt på tilstøtende gammel strietapet og gipsplater (prøve nr 1, tabell 2, foto 8 og 9). Dette indikerer generelt våte forhold i elementene.
- Det ble avdekket videre innover i elementene og det ble i alle avdekkede lag registrert vekst av muggsopp både på fremre og bakre gipsplate inn mot grunnmuren (foto 10 og 11). Analyse av prøve viste rik vekst av svart vannskademugg (prøve nr 2, tabell 1).
- Det ble registrert råtesoppskader i bunnsviller i avdekkede områder. I stua er trevirket generelt sterkt/helt nedbrutt (foto 10), mens i de andre områdene er råtesoppskadene hovedsakelig registrert i bakre deler og på undersiden svilla (foto 11).
- Kontrollmålinger på fuktighet i bakre deler av bunnsvilla viste fuktkvoter >50% (vått, fibermetning). I bakre gipsplate ble det registrert en fuktverdi på 90-100 (vått).

(...) Foto 12. Det var vått i alle målepunkter i gjenværende elementer.

(...) - Det ble med Tramex fuktindikator registrert varierende utslag på fuktighet på gulvflater ut mot bakveggen (foto 13). Der det er våtest er det vekst av muggsopp både på undersiden laminat og gulvbelegget under (foto 14).

(...)

3.2 Skadevurdering

Med grunnlag i de registrerte forhold er det vått i alle de gjenværende elementene i underetasjen i denne boligen. Det at det er vått også på framsiden av elementene viser at det har vært høy fuktbelastning over tid. I forbindelse med fukt i Multi/Elementer er det oftest bakre deler av elementene våte, men det forhold at det er vått også inn mot boareal viser spesielt høy fuktbelastning og som også lett kan registreres ved enkle fuktmålinger. Ut fra det som ble registrert der elementene er allerede fjernet har det vært generelt vått også i disse rommene fra gulv og nesten opp til etasjeskillet.

Våte forhold har ført til vekst av muggsopp på de fleste lag i elementene både i bakre og fremre gipsplate, samt på tilstøtende MDF-kledninger, tapeter, fotlister oa. Med grunnlag i de registrerte forhold er det følgelig svært omfattende vekst av muggsopp i underetasjen.

Det er råtesopp-skader i trevirke i bunnsvillene i både de avdekkede og ikke avdekkede elementene. Stedvis, men også i sammenhengende områder, er trevirket sterkt eller helt nedbrutt. Dette viser en skadeutvikling over mange år (mer enn 8-10 år, sannsynligvis lenge, med start siden byggeår).

Det er følgelig påvist fukt- og sopp-skader i det meste av veggene under terreng og det er påkrevd å fjerne også de gjenværende elementer.

Elementene har vært fuktbelastet over mange år det er mest sannsynlig mangelfull drenering og fuksikring som er årsaken til fuktinnsiget. Trolig kan fuktinnsiget ha skjedd helt fra tiden etter huset ble bygget, men fuktinnsiget kan eventuelt senere økt som følge av endringer i utvendig drenering.

Foretaket innhentet en rapport datert 5.6.20 fra intern takstmann R., etter besiktigelse den 21.4.20:

1.4 Teknisk vurdering

(...)

Ved min befarig var deler av multielementet på grunnmuren mot terreng fjernet. Det var etter åpning av konstruksjonen godt synlig at grunnmur/multielement var tilført fuktighet. Det er i så måte ingen tvil om at boligen i dag ikke har noen velfungerende drenering/ fuksikring.

Slik jeg forstår (takstmann M.) kan ikke han påvise noe konkret galt med utførelsen av dreneringen, man har konstatert at det faktisk kommer vann inn og beskriver i sin konklusjon at dette tyder på at noe er feil.

Det er selvsagt vanskelig å fastslå konkret hva som er årsaken til at det kommer vann inn, all den tid komponentene i dreneringen er nedgravd og skjult. SINTEF Byggforsk beskriver i sin tabell 700.320 at det kan måtte påregnes full utskifting av en drenering når den er fra 20 til 60 år gammel, dette ble også beskrevet i tilstandsrapporten. Det ble ved salget opplyst at dreneringen var fra 1989. Dreneringen er ut fra dette 31 år gammel og innenfor det tidsintervallet hvor svikt, med tilhørende behov for tiltak både innvendig og utvendig, kan oppstå. Det er naturligvis ikke slik at alle dreneringer som har passert 20 eller 30 år mister sin funksjon, de kan være både kortere og lengre, men det er en økt risiko for at svikten inntreffer innenfor dette tidsintervallet. Utførelsen av en drenering spiller alltid inn på hvor lenge den varer, men dersom feil utførelse av dreneringen ene og alene skulle være årsaken er det nærliggende å mene at den negative konsekvensen (vann inn i boligen) ville ha oppstått på et langt tidligere tidspunkt, da utførelsen av dreneringen etter all sannsynlighet har vært lik i 31 år. Jeg regner med at SINTEF har lagt til grunn en korrekt utførelse av drenering når de har stilt opp et intervall for utskifting. I tillegg til utførelsen spiller også belastningen inn på levetiden, i dette tilfelle gir hellingen på terrenget inn mot boligen en økt belastning på dreneringen.

Basert på det ovennevnte fremstår det for meg som at en naturlig svekkelse av dreneringens funksjon over tid har gjort at det kommer vann inn.

(...)

1.6 Utbedring

Det anbefales at tiltak og kostnader av takstmann M. legges til grunn.

Kjøper innhentet deretter pristilbud for å utbedre av manglene. Ifølge kjøper viste det seg vanskelig å finne aktører som ønsket å gjøre jobben, og majoriteten ønsket ikke å gi pristilbud uten store forbehold. Det ble i den forbindelse fremlagt tilbud fra firma P. datert 2.11.20, for innvendig og utvendig arbeid på totalt kr 2 557 075 inkl. mva. Inkludert i tilbudet var utbedring av lekkasje fra tak (kr 67 563 inkl. mva.) og avvik ved skorstein (kr 50 313 inkl. mva.), som ikke var en del av klagen til Finansklagenemnda.

Det ble videre fremlagt tilbud fra firma B.1 datert 4.11.22, for innvendige arbeider til kr 522 799 inkl. mva. Håndverkerfirma K. fremsatte pristilbud datert 7.11.22, for rehabilitering av underetasje til kr 340 000 inkl. mva. Det ble også fremlagt pristilbud fra firma B.2 datert 7.11.22, for innvendige arbeider til totalt kr 357 500 inkl. mva. For dreneringsarbeider ble det fremlagt tilbud fra firma I.

datert 8.11.22, på totalt kr 348 072 inkl. mva. Videre ble det fremlagt tilbud fra firma S. datert 15.11.22, for dreneringsarbeider til kr 462 500 inkl. mva. I tilbudene var bl.a. flere nødvendige arbeider unntatt.

Det ble videre fremlagt tilbud fra entreprenørfirma B.3 datert 15.11.22, for både innvendig og utvendig arbeid for totalt kr 1 726 185 inkl. mva. Kjøper fremla senere et revidert pristilbud fra samme firma på kr 1 828 935 inkl. mva., som inkluderte prisstigning.

Kjøper fremla videre korrespondanse mellom kjøpers advokat og takstmann S. som utarbeidet tilstandsrapporten i forbindelse med salget. Fra korrespondansen hitsettes:

Takstmann S, 22.9.22:

Hei, jeg mener jeg kom til i soverommet i underetasjen, boligen var bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert.

Det ble brukt hammerelektrode tilkoblet Protimeter MMS2.

Jeg skriver følgende i rapporten:

Det kunne ved befaringen ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen.

Det er ikke registrert unormalt med fuktslag i kjellerveggen, men det bemerkes at utforede kjellervegger/multielementer under utvendig terrengnivå er et kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader. TG. 2.

Det er kun utført undersøkelse på nivå 1.

(...)

Kjøpers advokat, 22.9.22:

Ref mine opprinnelige spørsmål:

1. Forstår jeg deg riktig at det da var soverommet som ble undersøkt?
2. Etter å ha lest rapporten fra Myoteam, hvordan vurderer du skadebildet opp mot de observasjoner/målinger du selv gjorde?
3. Det siste jeg lurte på var opplysningen i din rapport s. 8 "synlig fuktsperre på utvendig side av grunnmur med topplist" Gjaldt dette hele boligen som sådan, eller kun deler av denne?

(...)

Takstmann S, 23.1.23:

Hei, jeg forholder meg til hva som står skrevet i rapporten og de opplysningene jeg fikk av eier på befaringsdag.

Det ble videre fremlagt en uttalelse fra Mycoteam datert 8.12.22 etter henvendelse fra kjøpers advokat, hvor det fremgikk følgende:

Vedrørende fukt i Multi/Elementer har dette liten/ingen variasjoner mellom årstider og perioder med nedbør/smeltevann. Risikoen for fuktinnsig gjennom en grunnmur er selvfølgelig størst i slike perioder, men siden Multi/elementer er tilnærmet diffusjonstette er det ingen muligheter for å tørke ut. Det vil si at har det første kommet vann i elementene kan det registreres utslag på fuktighet uavhengig av årstid. I dette tilfellet har det vært jevnt vått langs med yttervegger under terreng i hele underetasjen. I områdene hvor elementene ikke var avdekket ved vår inspeksjon var det vått i bunnsvillene i større områder av elementene. Dette kunne følgelig også kunne måles noen måneder tidligere. I disse områdene var det muggsoppvekst også på baksiden av MDF-plater, noe som krever at det har vært fuktig/vått også mot innvendig side av veggene. Dette kan også måles ved bruk av fuktindikator der man vil måle en økende fuktgradient i nedre deler av veggene.

Foretaket opplyste følgende om dreneringsarbeidet i selgers eiertid:

Hva gjelder kjøpersiden anmodning om tilbakemelding på hvordan dreneringen ble lagt, opplyser selger at dreneringen ble lagt av (byggefirma F.). (Byggefirma F.) er i dag avviklet, men var et svært anerkjent firma når det eksisterte.

Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Takstmannen hadde utført oppdraget sitt mangelfullt, ettersom det ble avdekket fukt i hele underetasjens bakre

vegg kort tid etter overtakelsen. Fuktskadene hadde pågått over mange år, og Mycoteam uttalte at multielement ikke hadde egenskapen til å tørke ut. Mycoteam fikk fullt utslag i sine målinger i februar, som var en tørr måned. Hadde takstmannen utført målingene i henhold til mandatet, ville takstmannen ha avdekket fuktproblematikken. Det forelå uansett en vesentlig mangel, og skadene som var avdekket var betydelige, med stor alvorlighetsgrad. Dreneringen lå delvis under tilbygget, som var bygget på støpt plate. De fagkyndige anså det som stor risiko å skulle undergrave tilbygget for å drenere rundt huset. Det ble dermed reist spørsmål om hvordan dette arbeidet ble gjort tidligere. Det var også i denne delen av boligen fuktproblemet hadde vært størst.

Kjøper fremsatte krav om prisavslag for utbedringskostnadene på kr 1 828 935, jf. avhl. § 4-12 andre ledd, med et skjønnsmessig standardhevingssfradrag. Kjøper har videre krevd forsinkelsesrenter fra 24.12.20, jf. forsinkelsesrentel. § 2, og kostnader til takst og advokatbistand.

Forsikringsforetaket anførte at det ikke forelå en mangel ved eiendommen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Takstmannen hadde ikke utført oppdraget mangelfullt, og befaringen var utført etter undersøkelsesnivå 1. Takstmannen hadde videre gitt klare og konkrete risikoopplysninger om dreneringens levetid, multimur og at utforede vegger var en risikokonstruksjon og et kritisk punkt med tanke på fukt og kondensskader. De berørte bygningsdelene var vurdert til TG 2. Følgeskadene var en naturlig konsekvens av alder og slitasje på dreneringen. Det forelå heller ikke en vesentlig mangel, hvor svikt og følgeskader måtte anses påregnelig sett hen til dreneringens alder, boligens konstruksjon (utforede vegger) og de bygningskomponenter som var benyttet (multimur). Kjøper hadde overtatt risikoen for skadenes omfang, jf. Rt. 2002 s. 1425. Kostnader til advokat og taksering måtte kreves som erstatning, jf. avhl. § 4-14, og det forelå ikke ansvarsgrunnlag i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom under noe tvil til at de påberopte forholdene utgjorde en vesentlig mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, jf. bl.a. FinKN 2015-205.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum grunnet fuktskader og mangelfull fuktsikring i underetasjen i en bolig hvor det også var benyttet multimurelementer.

Nemnda tar først stilling til om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatet fremholdt følgende om omfanget av de nødvendige utbedringskostnadene:

I denne saken har kjøper fremlagt flere tilbud, og anført at tilbud fra (Firma B.3) på kr 1 726 185 inkl. mva. må legges til grunn som foreløpige utbedringskostnader. Vi kan ikke se at foretaket har bestridt at tilbudet skal legges til grunn, og sekretariatet har etter en helhetsvurdering kommet til at også vi tar utgangspunkt i det aktuelle tilbudet i vurderingen. Det vises til at tilbudet er det rimeligste av de mer helhetlige tilbudene som både omfatter innvendige og utvendige arbeider. Videre bemerkes det at de øvrige tilbudene kun synes å dekke deler av enten det innvendige eller det utvendige arbeidet, og det fremstår dermed vanskelig å få et helhetlig bilde av de reelle og totale kostnadene basert på de mer begrensede tilbudene.

Vi tar dermed utgangspunkt i utbedringskostnadene på kr 1 726 185 inkl. mva., som tilsvarer 19 % av kjøpesummen. Det kvantitative avviket er dermed klart over den veiledende terskelen. Videre forstår vi det slik at kostnadene til utbedring av dreneringen under tilbygget er usikre, og at disse dermed vil komme utenpå. Det fremstår også som at kostnadene til renovering av baderommet er holdt utenfor kjøpers krav, som følge av planlagt oppussing. Det bemerkes at kjøpers oppussingsplaner i utgangspunktet ikke er avgjørende for vurderingen om boligen måtte anses mangelfull ved overtakelsestidspunktet, og at også nødvendige kostnader for arbeid på badet som utgangspunkt må anses relevante i vesentlighetsvurderingen, jf. bl.a. FinKN 2014-196 og Rt. 2006 s. 999. Vi har imidlertid ikke funnet dette avgjørende for vår vurdering, og går av den grunn ikke nærmere inn på drøftelsen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Nemnda finner det på denne bakgrunn klart at det kvantitative elementet i vesentlighetsvurderingen er oppfylt. For ordens skyld bemerker nemnda at kjøper i nemdsanmodningen har anført at utbedringskostnadene nå utgjør i overkant av kr 1,8 millioner, noe som ytterligere taler for at det kvantitative elementet er oppfylt.

Spørsmålet er etter dette om det foreligger tungtveiende kvalitative momenter som tilsier at avviket likevel ikke anses som vesentlig i avhl. § 3-9 andre punktums forstand.

Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Vi ser at dreneringen var 30 år ved salget, og at takstmannen vurderte dreneringen til TG 2 under henvisning til at "dreneringen har passert normal levetid for utskiftning av drenssystem og drensledninger". Det ble også opplyst om "utforede kjellervegger/multielementer under utvendig terrengnivå" som var et "kritisk punkt med tanke på fukt/kondensskader", som ble vurdert til TG 2. Dette kunne tilsi at kjøper måtte påregne at dreneringen hadde forbipassert normal levetid, og at det kunne oppstå svikt og behov for utskiftning på kort sikt. Dreneringens alder og opplysninger om at konstruksjonen utgjorde en risiko med tanke på fukt, kunne tilsi at den avdekkede svikten må anses å ligge innenfor hva kjøper måtte ta høyde for ved salget. Samtidig ble det opplyst at boligen lå i lett skrånende terreng, som førte til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Se til sammenligning FinKN 2017-274, FinKN 2017-108, FinKN 2018-845 og FinKN 2016-252.

Sekretariatet har likevel i denne saken under noe tvil kommet til at avviket også kvalitativt sett må anses vesentlig.

Selv om takstmannen opplyste at dreneringen hadde passert "normal levetid for utskiftning", beskrev takstmannen også at normal levetid for drenering var 20-60 år. Videre beskrev takstmannen at det ved fuktmålinger ikke var registrert unormalt utslag, og at dette tydet på at dreneringen fungerte normalt godt tatt alder i betraktning. Dette kunne dermed gi inntrykk av at selv om dreneringen kunne svikte på kort sikt, var den fremdeles fungerende på tidspunktet for takstmannens befaring. Ettersom det ble opplyst at levetiden var opp til 60 år, kunne opplysningsbildet også gi inntrykk av at dreneringen potensielt hadde mange leveår igjen. Det bemerkes at det for den alminnelige kjøper er en vesensforskjell mellom kostnader som må påregnes på sikt, og store kostnader som kommer umiddelbart etter overtakelsen. Dette i seg selv er imidlertid ikke tilstrekkelig til å fastslå at allerede oppstått svikt må anses som et vesentlig avvik fra hva kjøper måtte forvente.

I denne saken ga takstmannen riktignok risikoopplysninger tilknyttet en slik konstruksjon på generelt grunnlag, men beskrev likevel ikke at konstruksjonen verken var forskriftsstridig, at den måtte endres, eller hva omfanget av konsekvensene ved en slik konstruksjon kunne være. Takstmannen beskrev at konstruksjonen var en risiko med tanke på fukt/kondensskader, men beskrev utover dette ikke hvilken ekstra risiko det innebar ved at det var benyttet multielementer i grunnmuren. Ved dreneringssvikt og fuktinntrengning gjennom andre typer grunnmurer, vil det normalt være tilstrekkelig med å tørke ut grunnmuren etter ny drenering er etablert. Ved fuktighet i multielementer må imidlertid elementene rives i sin helhet, og innvendig side av grunnmuren bygges opp på nytt og eventuelt forsterkes. Det kan stilles spørsmål ved om en alminnelig kjøper måtte forstå at en risiko for fukt og kondensskader også tilsa et mer omfattende utbedringsarbeid ved multimur enn ved andre typer murer. Sekretariatet finner at takstmannens opplysninger i mindre grad er egnet til å tydeliggjøre den fulle risikoen ved og konsekvensene av den aktuelle konstruksjonen.

Videre hadde takstmannen heller ikke beskrevet risikoen for at fukt i multimur kan være særlig vanskelig å avdekke ved bruk av normale fuktmålerutstyr ved en slik forenklet vurdering takstmannen skal foreta ved utarbeidelse av en tilstandsrapport ved et boligsalg. Takstmannens beroligende opplysninger om at det ikke var funnet fukt vil for en kjøper dermed kunne gi en misvisende trygghet om at fuktmålingene gir et realistisk bilde over den faktiske tilstanden, dersom takstmannen ikke samtidig beskriver den store risikoen som foreligger for at det allerede kan ha oppstått skjult fukt i multielementene. Det kan heller ikke legges til grunn at en alminnelig kjøper har kjennskap til multielementenes egenskaper og risiko utover det som beskrives av takstmannen.

(...)

I henhold til takstmann M. er multielementene fuktskadet i hele underetasjen, hvor alle rom utenom trappegangen er berørt. Det fremgår videre fra Mycoteams rapport at grunnmuren var høyt fuktbelastet

"selv mot gårdsplass". Underetasjen består av peisestue, soverom, vaskerom, bad og kjellerboder, samt en utebod. Underetasjen utgjør om lag 37 % av boligens totale bruksareal, og vi forstår det slik at arealet ikke kan benyttes før dreneringen i sin helhet skiftes ut, alle multielementene rives, samt at det meste av innvendige overflater og innvendige konstruksjon bl.a. i form av bunnsviller etc. rives og gjenoppbygges. Det er funnet "svært omfattende" vekst av muggsopp i underetasjen, og i henhold til Mycoteam har det i denne saken dermed vært generell høy risiko for unormal spredning av muggsoppspor med påfølgende negativ innvirkning på innneklimaet.

Det utgjør videre etter sekretariatets oppfatning et upåregnelig element at de områdene takstmannen faktisk har undersøkt og kommentert, viser seg å gi et riktig bilde av den faktiske tilstanden. Det bemerkes at de avdekkede forholdene er fremlagt for takstmannen for uttalelse, og vi finner at takstmannens tilbakemelding både er vag og noe unnvikende. Takstmannens tilbakemelding gir likevel inntrykk av at han kun har foretatt målinger mot kjellerveggene på ett rom – soverommet – i underetasjen, og vi kan ikke se at underetasjen ved salget var innredet på en måte som forhindret enkle fuktmålinger av gulv og vegger i flere av rommene. Mycoteam har beskrevet følgende:

"Med grunnlag i de registrerte forhold er det vått i alle de gjenværende elementene i underetasjen i denne boligen. Det at det er vått også på framsiden av elementene viser at det har vært høy fuktbelastning over tid. I forbindelse med fukt i Multi/Elementer er det oftest bakre deler av elementene våte, men det forhold at det er vått også inn mot boareal viser spesielt høy fuktbelastning og som også lett kan registreres ved enkle fuktmålinger. Ut fra det som ble registrert der elementene er allerede er fjernet har det vært generelt vått også i disse rommene fra gulv og nesten opp til etasjeskillet.

(...)

Vedrørende fukt i Multi/Elementer har dette liten/ingen variasjoner mellom årstider og perioder med nedbør/smeltevann. Risikoen for fuktinnsig gjennom en grunnmur er selvfølgelig størst i slike perioder, men siden Multi/elementer er tilnærmet diffusjonstette er det ingen muligheter for å tørke ut. Det vil si at har det første kommet vann i elementene kan det registreres utslag på fuktighet uavhengig av årstid. I dette tilfellet har det vært jevnt vått langs med yttervegger under terreng i hele underetasjen. I områdene hvor elementene ikke var avdekket ved vår inspeksjon var det vått i bunnsvillene i større områder av elementene. Dette kunne følgelig også kunne måles noen måneder tidligere. I disse områdene var det muggsoppvekst også på baksiden av MDF-plater, noe som krever at det har vært fuktig/vått også mot innvendig side av veggen. Dette kan også måles ved bruk av fuktindikator der man vil måle en økende fuktgradient i nedre deler av veggene."

Ut ifra Mycoteams tilbakemelding fremstår det dermed som at fuktnivået ville vært tilnærmet det samme under alle årstider, og at de målbare fuktnivåene på baksiden av de innvendige overflatene "lett kan registreres ved enkle fuktmålinger" også "noen måneder tidligere" ved takstmannens befaring før salget. Vi forstår det dermed slik at fuktnivåene mest sannsynlig ville ha blitt avdekket dersom takstmannen hadde foretatt en alminnelig aktsom fuktmåling ved sin befaring i forbindelse med salget. Etter sekretariatets oppfatning må takstmannens aktsomhet ved fuktundersøkelsene også skjerpes der det foreligger multimursegmenter og utforede kjellervegger, og kjøper må kunne stole på at takstmannens undersøkelser i utgangspunktet er utført i tråd med mandatet og normale metoder. Kjøper må etter sekretariatets oppfatning også kunne forvente at takstmannens undersøkelser strekker seg utover stikkprøve i ett rom, der konstruksjonen er bygget på en særlig utsatt måte slik som i denne saken, og dreneringen allerede har nådd en såpass høy alder.

Den faktiske tilstanden synes dermed som et klart avvik fra hva kjøper fikk inntrykk av på bakgrunn av takstmannens opplysninger om at fuktmålingene ikke ga forhøyet utslag i kjellerveggene. Det bemerkes også at takstmannen på generelt grunnlag ga ytterveggene TG 1, samtidig som innvendige overflater ble vurdert til TG 1. Også kjøperommets og vaskerommets vegger ble vurdert til TG 1, uten opplysninger om fuktmålinger. Det kan dermed stilles spørsmål om takstmannen i det hele tatt har foretatt fuktvurdering av veggkonstruksjon på vaskerommet, som takstmannen skal gjøre i henhold til mandatet: "Vaskerom – Enebolig (...). Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger".

Selv om byggemåten altså utgjorde en høyere risiko for skader på generelt grunnlag, var det dermed ingenting som tilsa at svikt og skader hadde oppstått i denne boligen.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige drøftelse. Videre slutter nemnda seg til følgende i sekretariatets drøftelse:

Foretaket har anført at skaden skyldes elde og slitasje, men sekretariatet finner det mer sannsynlig at skaden skyldes konstruksjonsfeil og mangelfull fuktsikring fra den ble etablert. Foretakets interne takstmann har riktignok antatt at svikten kan skyldes naturlig slitasje, ettersom dreneringen var 30 år ved salget. Takstmann R. begrunner dette med at det ikke er fastslått den konkrete årsaken bak fuktinnsiget, og at skadene i boligen ville ha vært større dersom dreneringen skulle ha vært mangelfull i 30 år. Sekretariatet finner det noe vanskelig å følge takstmann R.s resonnement. Mycoteam har på bakgrunn av prøvene tatt av råteskader og muggsopp, og basert på både nedbrytningsgrad i treverket og omfanget av fukt- og muggssopp-skader, fastslått at den høye fuktpåkjenningen har pågått "mer enn 8-10 år, sannsynligvis lenge, med start siden byggeår". At skadene ikke var synlig på de innvendige overflatene, kan vi ikke se at må anses avgjørende i vurderingen av skadens utviklingstid. Ved fjerning av taklister og åpning av de innvendige overflatene ble det avdekket omfattende råte- og sopp-skader, samt at bunnsviller, gulv, og vegger stedvis nesten helt opp til etasjeskillet over var våt i konstruksjonen. At underetasjen hadde samme skade langs hele veggflaten under terreng, tyder også på at svikten skyldes et gjennomgående problem langs hele dreneringen. Det fremstår mindre sannsynlig at hele dreneringen skulle ha sviktet samtidig før dreneringen hadde nådd 20 år, som følge av alder og normal slitasje alene. Det vises til at Mycoteam fastslo skadeutvikling på "mer enn 8-10 år" på tidspunktet dreneringen var 30 år. Videre forstår vi det slik at dreneringen flere steder er avsluttet under terreng og ikke har topplister, som må anses som en svakhet i fuktsikringen. Slik saken er dokumentert finner vi det mest sannsynlig at dreneringen ble etablert mangelfullt, som har medført en større fuktbelastning over tid, med oppstart tidligere enn hva som må anses påregnelig ved en drenering som er etablert korrekt. En drenering med konstruksjonsfeil hvor det har foreligget svikt med påfølgende fuktbelastning i mange år, må anses mer upåregnelig enn der en velfungerende drenering over tid svekkes som følge av alder og naturlig slitasje. Både Mycoteam og takstmann M. har vurdert det som sannsynlig at dreneringen var mangelfull, og Mycoteam har vurdert det sannsynlig at det har vært slik siden byggeåret, eventuelt at fuktinnsiget økte som følge av endringene på den utvendige dreneringen.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering har nemnda kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum i dette tilfellet. At det kunne bli nødvendig å skifte dreneringen basert på dens alder, er riktignok noe kjøperen måtte forvente. Nemnda viser i den sammenheng til opplysningen om levealder (20-60 år) i tilstandsrapporten. Det spesielle i denne saken er imidlertid skadene som er avdekket kort tid etter overtakelse av boligen. Kostnadene til utbedring utgjør omkring 19 % av kjøpesummen, og disse skadene fremstår som så særegne at det ikke er noe kjøper flest forventer. Nemnda har også lagt vekt på det misvisende opplysningsbildet i salgsdokumentene; både hva gjelder fuktskader, risikoen ved byggemåten, og hvordan dreneringen faktisk var utformet. Etter nemndas oppfatning er eiendommen i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med. Nemnda har vurdert foretakets anførsler i nemndsansmodningen, men kan ikke se at disse gir grunnlag for en annen vurdering av sakens materielle spørsmål. Hva gjelder foretakets henvisning til Bukkeboddommen (Rt. 2002 s. 1425), så kan ikke nemnda se at denne har nevneverdig overføringsverdi til den foreliggende saken hvor det ved salget ikke var opplyst om skader som en kjøper i tilfelle må bære risikoen for utviklingen av.

Nemnda finner det etter dette ikke nødvendig å ta stilling til om det også foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Som det fremgår over, har kjøper fremholdt at de nødvendige utbedringskostnadene utgjør i overkant av kr 1,8 millioner. Av dette beløpet utgjør omkring kr 700 000 utvendige arbeider, jf. kjøpers brev av 31.7.23. Nemnda kan ikke se at foretaket har imøtegått kostnadenes størrelse, og nemnda legger disse beløpene til grunn. Det må imidlertid gjøres et standardhevingsfradrag ved utmålingen av prisavslaget, særlig fordi dreneringen skiftes ut, samt at grunnmuren oppgraderes ved at multimur-elementene fjernes. Nemnda har etter en skjønnsmessig vurdering kommet til at utbedringskostnadene passende kan settes til kr 880 000, som er noe høyere enn hva sekretariatet kom til. I prisavslaget

er det inkludert nødvendige utgifter til fagkyndige rapporter med kr 35 358, som er beløpet som overstiger hva som er dekket av boligkjøperforsikringen.

Kjøper har også krevd erstattet utgifter til advokatbistand i den grad utgiftene ikke er dekket av boligkjøperforsikringen, jf. avhl. § 4-14.

Etter avhl. § 4-14 første ledd kan kjøper kreve direkte tap dekket, dersom mangelen anses å falle inn under selgers kontrollansvar.

Skjulte mangler etter avhl. § 3-9 andre punktum anses i utgangspunktet som en hindring utenfor selgers kontroll, som ikke gir grunnlag for erstatningskrav etter avhl. § 4-14. Se til sammenligning FinKN 2018-128 og FinKN 2017-077. Imidlertid kan kontrollansvaret tidvis omfatte bl.a. selgers valg av håndverkere, slik at feil utført av selgers fagkyndige eller medhjelpere likevel kan gi grunnlag for erstatningskrav etter avhl. § 4-14, selv om avvikene var skjult for partene ved salget. I FinKN 2022-637 uttalte nemnda følgende:

Nemnda ser ikke bort fra at takstmannen kan klandres noe for sin antakelse om sprekkene, men mener atferden neppe kan betegnes som grovt uaktsomt. Særlig måtte dette gjelde i lys av at han konkret har opplyst om at forholdet "Anbefales holdt under oppsikt for evt videre utvikling". Samlet sett kan nemnda ikke se at det ut fra dokumentene i saken er sannsynliggjort ansvar for takstmann etter reglene om identifikasjon med selger.

(...)

Når det gjelder spørsmålet om erstatning, mener nemnda mangelsforholdet i saken må anses å ligge innenfor selgers kontroll etter avhl. § 4-14. Det vises her til at kontrollansvaret normalt bedømmes strengt, og at det sentrale er om forholdet er noe selger objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A. Dette er tilfellet i denne situasjonen, der selgers takstmann kunne ha avdekket at sprekkene var av mer alvorlig art enn sprekker i murpuss.

I avgjørelsen kom nemnda dermed til at mangelen måtte anses å falle inn under selgers kontroll, under henvisning til at takstmannen kunne ha avdekket forholdet ved sin befaring. Dette til tross for at nemnda ikke fant at takstmannen måtte anses grovt å bebreide for sin vurdering, og at mangelen måtte anses skjult. Tilsvarende betraktninger gjøres gjeldende i denne saken. I lys av opplysningsbildet og etterfølgende fagkyndige vurderinger, fremstår det sannsynlig at takstmannen ved salget kunne ha avdekket de påberopte fuktskadene ved sin befaring. Videre viser nemnda til at takstmannens beskrivelse av dreneringens og underetasjens oppbygging og tilstand må anses noe mangelfull og misvisende i lys av den faktiske tilstanden, hvor takstmannen også kunne ha tydeliggjort risikoen i større grad ved salget. Nemnda er følgelig kommet til at forholdet må anses å ligge innenfor selgers kontrollansvar, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Nemnda har ved sin vurdering lagt til grunn at kontrollansvaret må bedømmes strengt.

Nemnda forstår kjøpers tilbakemelding i brev av 22.8.23 slik at kostnadene til juridisk bistand utgjør totalt kr 140 063 inkl. mva., tilsvarende totalt 42 timer bistand. Ifølge kjøper dekkes kr 59 567 inkl. mva. av kjøpers boligkjøperforsikring. Foretaket har ikke bestridt utregningen til kjøper, og nemnda legger kostnadene til grunn. Nemnda forstår det følgelig slik at kjøper krever dekket kr 80 496 inkl. mva. av foretaket. Videre har kjøper krevd dekket egenandelen på kr 4 000.

Etter en helhetsvurdering har nemnda kommet til at timebruken og kostnadene må anses både nødvendige og rimelige i lys av sakens og kravets omfang og kompleksitet, og kjøper tilkjennes beløpet på kr 80 496 inkl. mva. i sin helhet, jf. avhl. § 4-14 første ledd. Kjøper har også opplyst at det endelige timeantallet først kan fastslås når saken er endelig avgjort. Nemnda finner at dersom det er påløpt enkelte timer etter siste oppsummering fra kjøpers advokat, kan dette kreves i den grad kostnadene må anses rimelige og nødvendige. Nemnda kan likevel ikke ta stilling til hva som må anses rimelig og nødvendig utover hva som er dokumentert for vår behandling.

Når det gjelder kjøpers egenandel på kr 4 000, fremgår det av vilkårene til boligkjøperforsikringen at *"Egenandelen refunderes til Sikrede dersom Sikrede mottar prisavslag, erstatning, retting eller heving fra motparten"*. Det foreligger dermed ikke et økonomisk tap på kjøpers hånd hva gjelder egenandelen, og i tråd med tidligere praksis i bl.a. FinKN 2022-548, FinKN 2022-841 og FinKN 2022-656, kan egenandelen dermed ikke kreves dekket av foretaket.

Oppsummert tilkjennes kjøper prisavslag med kr 880 000 og erstatning med kr 80 496. Kjøpers krav om forsinkelsesrenter tas også til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).