

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-804

7.11.2023

HDI Global Specialty SE

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

12 år gammel bolig – flere forhold – feil ved drenering/fuktproblem – TG 1 – uenighet om utbedringskostnader – avhl. §§ 3-9 andre punktum og 4-12.

En leilighet fra 2007 ble solgt "som den er" for kr 6,38 mill., og overtatt av kjøper den 14.6.19. Boligen ble beskrevet ved salget som meget pen og normalt vedlikeholdt, og drenering ble gitt TG 1. Etter overtakelsen reklamerte kjøper over en rekke feil og mangler, bl.a. et fuktproblem i kjelleren. Boligen ble befart av to takstmenn som var uenige om omfanget av skadene og utbedringsbehovet. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste i hovedsak til boligens synlige tilstand, opplysningene som ble gitt ved salget, og at forholdene kunne utbedres rimeligere enn hva kjøper hadde anført. Nemnda kom til at det forelå en vesentlig mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag/erstatning kr 810 861.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler:

- Fuktinnsig underetasje
- Avvik ved ventilasjon
- Avvik ved terrengforhold
- Avvik ved vinduer
- Sprekk i mur/utvendig fasade
- Diverse avvik ved balkong i 2. etasje
- Feil ved utvendig solavskjerming
- Svikt/svank i gulv på kjøkken/stue
- Feil ved stekeovn
- Feil fall på badegulv i 2. etasje
- Manglende drensåpning fra sistene
- Feil ved trykkpanel for nedskylling på toalett
- Feil ved el-anlegg
- Avvik ved innvendig trapp
- Avvik ved avløp/tilførselsrør i garasje

Boligen er en tre-etasjes eierseksjonsleilighet på Østlandet oppført i 2007.

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

Meget lyst og pent funkisbolig over 3 plan, med integrert garasje, flott utsikt og usjenert markterrasse (...)
(...)

BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:

En støpt såle som antas fundamentert til faste masser. Det er synlig fjell opp i dagen på tomten. Det ble ikke observert noen tegn til større planavvik/skjevheter eller setninger på befaringstidspunktet.

Drenering:

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Dreneringen antas å være utført i henhold til praksis på oppføringstidspunktet. Det ble på innvendig side foretatt fuktmålinger, med et Protimeter MMS, langs yttervegg der hvor det var mulig å komme til og det ble ikke målt noen forhøyede verdier på befaringstidspunktet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader:

Yttervegger av pussede og malte murfasader, antatt av Leca-isoblokk. Det ble under befaringen ikke observert noen større setninger eller mekaniske skader på ytterveggene, men noe avflassing av maling og saltutslag på ytterveggene i underetasjen.

Vinduer og dører:

Vinduer med 2-/3-lags isolerglass fra 2006 og 2007. Karmer av tre. Det ble ikke registrert noen visuelt synlige tegn til større skader eller avvik på vinduene på befaringstidspunktet (...)

I tilstandsrapporten sto det bl.a.:

KONKLUSJON TILSTAND

(...) Boligen fremstår med en normal, for det meste opprinnelig standard, har bruksslitasje og vurderes som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/utskiftninger kan allikevel påregnes etterhvert som bygningsdelene oppnår forventet levetid i tillegg til enkelte skader som ble avdekket under befaringen.

Grunnkonstruksjonene fremstår for det meste med den opprinnelige standarden fra 2007 og enkelte tilstander må betegnes som påregnelige når man ser på bl.a. alder, byggemåte, tidligere forskriftskrav, etc. Dette må det tas hensyn til dette når en skal vurdere boligen opp mot dagens forskriftskrav når det bl.a. gjelder krav til isolasjon, dreneringsfunksjon, tetthet, bad/våtrom, u-verdier i vinduer, o.s.v.

Undertegnede ønsker å opplyse at det lå store mengder snø på eiendommen på befaringstidspunktet, slik at ikke alle utvendige bygningsdeler var tilgjengelig for inspeksjon (...)

Det ble gitt følgende tilstandsgrader: "Grunn og fundamenter, generelt (TG 1)", "drenering (TG 1)", "yttervegger (TG 1)", "vinduer (TG 1)", "utvendige beslag (TG 2)", "trapper og ramper (TG 1)", "balkonger, terrasser ol. (TG 2)", "frittbærende dekker (TG 1)", "gulvsystemer (TG 1)", "kjøkkeninnredning (TG 1)", "overflater på innvendige gulv (TG 2)", "VVS-installasjoner, generelt (TGIU)", "elkraft, generelt (TGIU)", "utvendig solavskjerming (TGIU)", "innredning og garnityr for våtrom (TG 2)" og "annet (TGIU)".

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger hadde eid og bodd i boligen siden 2014. På spørsmål om kjennskap til feil ved våtrom hadde selger krysset av "ja", og forklart at:

Liten sprekk i flis i dusjnisen på hovedbadet og sprekk i den ene vasken på samme bad. Fuktinnslag fra markterrassen på gulvet langs den ene vegg mot terrassen og fuktskade i et hjørne på kjøkkenet der et venskap sto tidligere da skaden oppsto hos forrige eier (det står nytt venskap der nå). Synlig rest av rustvann under balkongen i 2. etasje.

Det var ellers krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fukt i underetasjen, sprekker i mur/skjeve gulv, utettheter i/utførte arbeider på terrasse/fasade mv.,

utførte arbeider på/kontroll av el-anlegg mv. og andre forhold som det kunne være relevant for kjøper å vite om.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6,38 mill. ved kjøpekontrakt datert 7.5.19, og overtatt av kjøper den 14.6.19.

Etter overtakelsen avdekket og reklamerte kjøper over en rekke forhold:

- Fuktinnsig underetasje (tapet og maling på innvendige vegger buler)
- Avvik ved ventilasjon
- Avvik ved terrengforhold (vann renner mot bygningen)
- Avvik ved vinduer (feil ved fugging/tetting rundt vinduer og vannbrettbeslag)
- Sprekk i mur (utvendig fasade)
- Diverse avvik ved balkong i 2. etasje (rustdannelse, sprekk i dekke/bærekonstruksjon, puss løsner, løse fliser og fuger, innfesting av rekkverk, feil ved membranløsning)
- Feil ved utvendig solavskjerming
- Svikt/svank i gulv på kjøkken/stue
- Feil ved stekeovn
- Feil fall på badegulv i 2. etasje
- Manglende dreneråpning for synliggjøring for drenasjevann fra sistene på toalett
- Feil ved trykkpanel for nedskylling på toalett
- El-avvik (løse kontakter på våtrom og brent/kortsluttet utekontakt)
- Avvik ved innvendig trapp
- Avvik ved avløp/tilførselsrør i garasje

Forholdene ble nærmere dokumentert gjennom reklamasjonsrapporter utarbeidet av takstmann M. og takstmann H. Takstmann M. estimerte samlede utbedringskostnader til kr 590 520 inkl. mva., mens takstmann H. estimerte utbedringskostnader til kr 204 700 inkl. mva.

Takstmann M. mente at det var fare for at deler av balkongkonstruksjonen kunne løsne og medføre skader på personer og ting. Han frarådet bruk av balkongen til den var utbedret eller nærmere undersøkt. Takstmann H. var enig i at mindre puss og flak kunne løsne fra balkongkonstruksjonen, men holdt det for å være noe usannsynlig at dette kunne føre til alvorlige skader. Takstmann H. fant ikke indikasjoner på at balkongen som sådan var utrygg å bruke, men bemerket at det burde utføres kontroll av balkongkonstruksjonen.

Takstmann M. og takstmann H. var enige om at det var forhøyde fuktverdier langs ytterveggene i underetasjen som måtte utbedres, men de var dels uenige om skadebildet og utbedringsbehovet. Takstmann H. mente bl.a. at dreneringen, som ikke var avsluttet korrekt over terrenget, kunne skjøtes på ovenfra. Kjøper har i ettertid lagt frem en termograferingsrapport fra takstmann M. som viste funn av fukt nederst i overgangen mellom vegger og gulv.

Takstmann M. og takstmann H. var enige om at den naturlige ventilasjonen av boligen ikke virket tilfredsstillende, men uenige om utbedringsbehovet. Takstmann M. anbefalte å etablere et eget ventilasjonsanlegg i boligen, mens takstmann H. anbefalte å etablere mekanisk ventilasjon på WC-rom, samt to veggventiler på trimrommet.

Kjøper har lagt frem en samlet faktura fra takstmann M. på totalt kr 60 861 inkl. mva.

I klagen til Finansklagenemnda oppga kjøper at boligen ble videresolgt for kr 7,35 mill. Eiendomsmegleren som gjennomførte salget har forklart at gjennomsnittlig verdistigning for eiendommer i området hadde vært på 7 %, hvilket tilsa en salgspris på kr 8,1 mill. Megleren uttalte videre at:

Jeg kan bekrefte at det var stort fokus på feil/manglene på eiendommen både i forkant og på visning, fra interessentene som var interessert i boligen din.

Det var mange som trakk seg fordi de mente det var for mye å gjøre. Det var over 20 stk på visning, men kun to budgivere. Jeg er ganske sikker på at det hadde vært flere som ville lagt inn bud dersom det var mulig å flytte rett inn uten å måtte gjøre utbedringer og risikoen som dette ga ved at man ikke visste hva prisen på utbedringen var.

I klagesvaret uttalte foretaket at premissene for meglervurderingen var feil, og at det var vanskelig å se hvilken betydning uttalelsen ville ha.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og takstmannen ga mangelfulle opplysninger om fuktskadene i underetasjen, om de uheldige terrengforholdene, om mangelfull tetting/vannbeslag rundt vinduer, om løse fliser og fuger på balkongdekket, samt om at solavskjermingen var ødelagt. Det ble også pekt på at salgsopplysningene om dreneringen, om renner, nedløp og beslag og om balkongen var objektivt uriktige. Utbedringskostnadene tilsvarte 9,25 % av kjøpesummen, og det foreligger en vesentlig mangel.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd for verditapet ved videresalget på kr 750 000, samt prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd eller erstatning etter avhl. § 4-14 for sakkyndigkostnadene på kr 60 861.

Forsikringsforetaket har anført at kjøper var avskåret fra å gjøre gjeldende opplyste og synlige forhold som mangler, jf. avhl. § 3-10, og at det uansett ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum. Det ble vist til at selger og takstmannen opplyste om forholdene de kjente eller måtte ha kjent til. Utbedringskostnadene utgjorde kun 4,55 % av kjøpesummen, og når hoveddelen av kostnadene knyttet seg til forhold som det ble opplyst om ved salget, foreligger det ikke en vesentlig mangel.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at opplysningene ved salget var mangelfulle eller uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ved vurderingen etter avhl. § 3-9 andre punktum kom sekretariatet til at den rimeligste taksten måtte legges til grunn, og konkluderte med at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet anså det ikke sannsynliggjort at salgsopplysningene var mangelfulle eller uriktige, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Nemnda er enig i dette, og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda vært noe mer i tvil. Om dette har sekretariatet bl.a. uttalt følgende:

Partene er uenige om hvorvidt relevante kostnader overstiger den veiledende prosentsatsen eller ikke. Kjøper har gjort gjeldende at utbedringskostnadene tilsvarer 9,25 % av kjøpesummen, mens foretaket mener at utbedringskostnadene kun utgjør 4,55 % av kjøpesummen. Til dette vil sekretariatet bemerke at det klare utgangspunktet i retts- og nemndspraksis er at rimeligste forsvarlige utbedringsmetode skal legges til grunn, selv om den rimeligste metoden ikke alltid fremstår som den optimale, se bl.a. FinKN 2012-297, FinKN 2016-076 og FinKN 2017-637 og LG-2010-157037. Som nevnt i FinKN 2016-293 har verken sekretariatet eller nemnda kompetanse til å vurdere om en metode gir et akseptabelt resultat, og kjøperen

har bevisbyrden for at foretakets utbedringsmetode ikke er forsvarlig. I FinKN 2017-457 uttalte nemnda bl.a.:

"Kjøperens takstmann konkluderer med omfattende skader i tak, i bærende veggkonstruksjon og i kledning. Utbedringskostnadene ble først oppgitt til kr 847 216, inkludert arbeider på vestveggen som allerede var utført (se nedenfor). Senere er beløpet justert ned til kr 603 825. Selskapets takstmann konkluderer på sin side med utvendige feil som kan utbedres for kr 108 500, inkludert råteskader på carport. Når to takstfolk ser så ulikt på skadeomfang og utbedringskostnader som i denne saken, kan ikke nemnda uten særlige holdepunkter legge til grunn at skadene er som beskrevet i den mest alvorlige rapporten. Nemnda må legge til grunn utvendige skader som kan utbedres for kr 108 500."

Sekretariatet har vurdert de reklamasjonsrapportene og termografirapporten opp mot hverandre, og har kommet til at den rimeligste rapporten fra takstmann H. må legges til grunn. Slik vi ser det, er ikke dette avgjørende for vesentlighetsvurderingen, da store deler av utbedringskostnadene uansett knytter seg til bygningsdeler som det ble gitt risikoopplysninger om. Vi viser særlig til opplysningene om beslagene og fuktinnsiget, samt til opplysningene om balkongen. Deler av de påreklamerte avvikene må også holdes helt utenfor vesentlighetsvurderingen, enten fordi det ble opplyst om disse, jf. avhl. § 3-10, eller fordi de mest sannsynlig oppsto etter risikoens overgang, jf. avhl. § 3-1 andre ledd, jf. § 2-4 andre ledd.

Sekretariatet er for så vidt enige i at boligen avvek fra forventbar stand på flere punkter, men vi vil påpeke at det kun er de mer åpenbare misforhold regelen i avhl. § 3-9 andre punktum skal beskytte kjøperen mot. Slik vi ser det, er ikke det samlede avviket mellom boligens forventbare og faktiske stand stort nok til at det foreligger en vesentlig mangel i denne saken, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Ved vurderingen har vi hensyntatt at det kan foreligge en risiko knyttet til balkongen.

Nemnda kan i stor utstrekning slutte seg til dette. Nemnda har merket seg at kostnader for å utbedre drenering og utvendig fuktsikring ikke er medtatt av takstmann H. Takstmann M. har estimert disse til kr 247 500 inkl. mva. I nemndsansmodningen er det fremholdt med styrke at dette avviket må medtas, og dermed tillegges adskillig vekt i vesentlighetsvurderingen. Nemnda har funnet spørsmålet vanskelig.

Takstmann H. har uttalt følgende om dreneringsproblematikken:

Boligen ligger i relativt skrånende terreng, og vann på overflaten vil ledes inn mot bygningskroppen. Dette stiller strenge krav til utførelse på drenering, da man i utgangspunktet skal ha fall vekk fra bygningskroppen de første 3 meter fra bygningen. Dette er ikke etablert på denne tomte, men det er flatt terreng de siste 3-4 meterne fra bygningen. Det er mye synlig skrånende fjell som leder vann mot bygningen, men det ble ikke avdekket svikt i drenering på min befaring

Takstmann H. har likevel tatt forbehold om at takstmann M.s vurdering er basert på andre forutsetninger:

Under min befaring er det andre klimatiske forhold enn de som var når M. laget sin rapport. Det må derfor tas forbehold om at mine funn kan avvike fra M.s funn grunnet ulike forutsetninger, særlig når det gjelder funn av fukt som kontinuerlig vil endre seg noe. M.s befaring ble holdt i oktober 2020, mens min befaring er i august 2021. Fuktpåkjenningen på konstruksjonene kan derfor være ulik.

Takstmann M. har på sin side uttalt følgende:

Det er flere årsaker til at vann og fukt trenger inn. Det ene er feil ved utvendig fuktsikring av vegger som ligger under bakkenivå. Det andre er og kan være sviktende drenering. Det anbefales å kjøre en videoinspeksjon av dreneringen.

Takstmann M. har knyttet de nevnte kr 247 500 inkl. mva. til følgende fire fuktrelaterte forhold:

3. Overvann fra baksiden av boligen renner til bygning, og ikke i fra.
4. Fuging /tetting rundt vinduer utvendig ikke tett (gliper slik at vann og fukt trenger inn)
5. Vannbrettbeslag under vinduer ikke fagmessig utført (gliper slik at vann og fukt trenger inn.)
6. Sprekk i mur Utvendig fasade (vann og fukt kan trenge inn)

Nemnda kan riktignok ikke se at takstmann M. eksplisitt har konkludert med sviktende drenering, men merker seg at følgende skal ha blitt kommunisert til kjøpers advokat, jf. brev til nemnda av 7.3.23:

Som M. opplyste i dagens telefonsamtale; det er sentralt at det både er målt fukt i gulv/ vegg, dvs i overgang mellom gulv og vegg, og i vegg nede, noe han opplyste tilsier at det er veldig vått, som trolig skyldes sviktende drenering, da det har vært konstant fuktig over lang tid.

Takstmann M. har også fremlagt termofotografering og to målinger med hulltaking og bilder til understøttelse av fuktproblematikken.

Nemnda har kommet til at kjøper har sannsynliggjort en fuktproblematikk ved eiendommen som overstiger det takstmann H. har lagt til grunn. Takstmann H. har, så vidt nemnda kan se, kun lagt til grunn kr 22 500 knyttet til vannbrettbeslag under vinduer. Dersom takstmann H.s anslag av utbedringskostnadene (kr 204 700) får et tillegg på fuktproblematikken noenlunde i tråd med takstmann M.s anslag, er det kvantitative elementet i vesentlighetsvilkåret etter nemndas syn oppfylt.

Det springende punktet blir dermed om det kvalitativt sett må sies å foreligge mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Sekretariatet har kommet til at så ikke er tilfellet fordi *"store deler av utbedringskostnadene uansett knytter seg til bygningsdeler som det ble gitt risikoopplysninger om"*. Nemnda har vært i adskillig tvil på dette punktet. På den ene siden ble både utvendig beslag og balkonger gitt TG 2, og det ble i egenerklæringsskjemaet angitt *"fuktinnslag fra markterrassen på gulvet langs den ene veggen"*. På den andre siden er det tale om en nyere bolig fra 2007, der dreneringen ble gitt TG 1. Det ble i liten eller ingen grad gitt risikoopplysninger om fuktproblematikk. Tvert imot ble det opplyst at dreneringen ble antatt å være utført *"i henhold til praksis på oppføringstidspunktet"* og at fuktmålinger var foretatt uten forhøyede verdier (*"på innvendig side (..) med et Protimeter MMS, langs yttervegg der hvor det var mulig å komme til"*).

Gitt den fuktproblematikken som er avdekket, samt at den alminnelige kjøper normalt må kunne forvente at en drenering holder i svært mange år, har nemnda kommet til at det samlet sett må sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Det understrekes at det i totalvurderingen ikke bare legges vekt på fuktproblematikken, men også de andre avvikene som fremgår av takstmann H.s rapport s. 63-64.

Ved utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, mener nemnda dette bør vurderes etter bestemmelsens andre ledd. Den fremlagte meglervurderingen er nokså generell og forbeholden, og et verdiavvik etter avhl. § 4-12 første ledd fordrer at noe er *"godtgjort"*. Når det først foreligger anslag på de konkrete utbedringskostnadene, er det etter nemndas oppfatning mest naturlig å knytte prisavslaget opp mot disse.

Nemnda tar derfor utgangspunkt i takstmann H.s beregning av utbedringskostnadene (kr 204 700), samt takstmann M.s anslag av kostnadene knyttet til utbedring av fuktproblematikken (kr 247 500). Takstmann H.s angivelse av kr 22 500 knyttet til vannbrettbeslag under vinduer skal trekkes fra ettersom dette allerede inngår i takstmann M.s anslag. Det skal likevel foretas et fradrag for forlenget levetid og standardheving for de ulike komponentene som lukker avvikene. Ettersom det er såpass mange ulikartede mangelsforhold, antas det at fradraget må beregnes nokså skjønnsmessig. For fuktsikringen vil referansenivået likevel være en velfungerende drenering fra 2007. Nemnda finner at prisavslaget passende kan settes til kr 350 000, som også inkluderer utgift til sakkyndig, jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).