

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2023-857

28.11.2023

Fremtind Forsikring AS

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

Ny avhendingslov – fuktskader i annekst fra 1996 – risikoopplysninger – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1985 med tilhørende annekst oppført i 1996 ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt av 20.3.22. I salgsdokumentene fremgikk det at annekset hadde behov for vedlikehold, og at det var usikkert om annekset var godkjent, samt at en del av eiendommen lå noe lavt i terrenget. Etter overtakelsen avdekket kjøper flere forhold, herunder fuktskader i annekset. Årsaken til fuktproblematikken var fall mot yttervegger og mangelfull drenering. Kjøper reklamerte over forholdene, men foretaket avsto kjøpers krav under henvisning til opplysninger gitt ved salget. Foretaket har senere erkjent ansvar for feilkappet gradrenne, men bestridt at fukt i annekset var upåregnelig for kjøper. Nemnda kom til at fuktskader i annekset ikke utgjorde en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag tilsvarende utbedringskostnader, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22, og følgende forhold er anført som mangler etter avhl. § 3-2:

- Fukt på takplater i utebod som følge av kondens
- Feilkappet gradrenne
- Kondenslekkasjer fra avtrekksrør
- Fukt i annekst som følge av fall mot yttervegger og mangelfull drenering

Boligen er en enebolig i Finnmark oppført i 1985.

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

ANNEKS:

Frittstående annekst på ca 26 kvm med innlagt strøm. Antatt bygd i 1996. (...) Det er ikke kontrollert om annekset er godkjent som oppholdsrom, og der foreligger ikke godkjente bygningstegninger av annekset.

(...)

Deler av annekset og plenareal står utenfor tomtegrense.

Innledningsvis i tilstandsrapporten ble det opplyst at tilstandsrapporten ikke beskrev hele boligen, og at den bygningssakkyndige eksempelvis ikke så på tilleggsbygg som annekst, med mindre bygningsdelen var nevnt i rapporten.

Under takstmannens beskrivelse av eiendommen ble det bl.a. opplyst om følgende:

Enebolig over et plan med byggeår 1985 med et nyere tilbygg.
Boligen framstår å være i godt stand.

Ved befaring ble det avdekket følgende forhold.

- har behov for vedlikehold eventuell utskiftning av vinduer.
- bad og vaskerom i hoveddel har behov for oppgraderinger.

Det er foretatt utbedringer i krypkjeller og bjelkelag.

Det er foretatt utbedringer på gradrenne yttertak tilbygg /gammel del.

Anneks omtales for seg selv.

Enebolig

UTVENDIG

Taket er delvis rettet opp med ny shingel på deler av taket, taket er på denne befaringen ikke kontrollert pga snø. Oppgitt kostnad er stipulert for kontroll. Men det kan hende at de som gjorde opprettinger på taket i 2021 kanskje utførte en kontroll av resterende yttertak.

Takrenner og beslag utført i stål.

(...)

Valmet tak med w-takstoler av tre, kaldt loft med isolert undergurt. Noe fuktskjolder rundt avtrekksanlegg. Antatt som følge av kondensering.

(...)

INNENDIG

(...)

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Det er i 2021 utført arbeidet med utbedringer av krypkjeller som følge av manglende fuktsperre på grunnen som har ført til soppdannelse på etasjeskiller.

(...)

TEKNISKE INSTALLASJONER

(...)

Avtrekksanlegg bør kontrolleres pga fuktskjolder rundt avtrekket som er plassert på kaldt loft.

(...)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av leirholdige masser.

Ikke kunne påvise noen form for drenering, men vanskelig å finne pga snø

Grunnmur i lettklinkerblokker og Stripefundamenter av betong under grunnmur.

Det er krypkjeller under eldre hoveddel og betongplate på mark for tilbygg.

Noe vanskelig å kontrollere pga snø.

Ikke besiktiget pga snø, men fra forrige befaring ble det registrert at nordøstlige del av eiendommen ligger noe lavt i terrenget.

Ikke kontrollert pga snø

Taktekking var gitt TG IU, og det ble opplyst om følgende:

Taket er delvis rettet opp med ny shingel på deler av taket, taket er på denne befaringen ikke kontrollert pga snø. Oppgitt kostnad er stipulert for kontroll. Men det kan hende at de som gjorde opprettinger på taket i 2021 kanskje utførte en kontroll av resterende yttertak.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/loft var gitt sterk TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Valmet tak med w-takstoler av tre, kaldt loft med isolert undergurt.
Noe fuktskjolder rundt avtrekksanlegg. Antatt som følge av kondensering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er mangler ved en takhatt som gjør at det ved snøfall eller regn kan komme inn litt nedbør gjennom takhatten, dette skal utbedres av eier.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon var gitt TG 1, og det ble opplyst om *"naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og vindu, mekanisk avtrekk til våtrommene. Avtrekksanlegg bør kontrolleres pga fuktskjolder rundt avtrekket som er plassert på kaldt loft"*.

Drenering var gitt TG IU, da det *"Ikke kunne påvise noen form for drens, men vanskelig å finne pga snø"*. Terrengforhold var også gitt TG IU, da det også ikke var mulig å gjennomføre besiktigelsen *"pga snø, men fra forrige befaring ble det registrert at nordøstlige del av eiendommen ligger noe lavt i terrenget"*. Det ble videre uttalt at det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Grunn og fundamenter var gitt TG 1, og det ble opplyst om følgende:

Grunnmur i lettklinkerblokker og Stripefundamenter av betong under grunnmur.
Det er krypkjeller under eldre hoveddel og betongplate på mark for tilbygg.
Noe vanskelig å kontrollere pga snø.

Det var gitt følgende opplysninger om tomten:

Tomten er tilnærmet flat, ligger noe lavt i terrenget, fare for innsig vann ved snøsmelting og ved store regnskyl. Området er bebygget med spredt enebolig bebyggelse.
Ligger like ved (...) og det kan forekomme noe støy fra trafikk.
Tomten er vestvendt og solrik, utsikt til området og fjellene rundt.
Deler av anneks (vedboden) ligger på utsiden av eiendommen og inn på naboen tomt.

Videre var det gitt følgende opplysninger om annekset:

Beskrivelse

Fundamentert på stedlige masser med antatt påler (ikke synlig) bjelkelag, reisverk og takkonstruksjon av tre isolert med glassull.

Vinduer med 2-lags ikke isolerglass i lakkerte karmen.

Delvis isolert ytterdør

Bad med fliser på golv, plater på vegger og malte plater i tak.

Inneholder dusjkabinett, toalett, opplegg for vaskemaskin, innredning med servant og speil. innvendig kledning av malte plater og malt panel på vegger og i tak.
belegg og laminat på golv.

Annekset har behov for vedlikehold.

det er foretatt hulltaking i vegg mot bad uten påvisning av fukt.

Det er usikkert om annekset er godkjent.

Pga alder på bad som er antatt å være fra før 1997 ansees badet å ha behov for renovering.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål om kjennskap til endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, krysset av "Ja" og oppgitt at arbeidet ble utført av faglært. Under beskrivelse hadde selger opplyst følgende:

Pga lekkasje ble det lagt nytt tak dekke på deler av taket, høsten 2021.

På spørsmål om kjennskap til om det var gjort arbeid med drenering, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til ufaglært arbeid, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Pusset opp et soverom i 2019

- Byttet vindu
- Byttet veggplater
- Bytte gulv

Byttet alle asfaltplater i krypkjeller i 2021.

- Pga fukt skader i gamle asfalt plater ble alle plater byttet.

På spørsmål om kjennskap til feil ved dreneringen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst:

Det har vært fukt i krypkjeller tidligere.

På spørsmål om kjennskap til luft- eller vannlekkasjer i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst følgende:

Det var lekkasje i tak, dette ble utbedret i 2021

På spørsmål om kjennskap til fukt, sopp eller råteskader i boligen, hadde selger krysset av "Ja", og opplyst om følgende:

Det var fukt/sopp skader på asfaltplatene i krypkjeller. Disse ble byttet i 2021.

Boligen ble solgt for kr 3,6 mill. ved kjøpekontrakt signert 18.3.22/20.3.22, og overtatt av kjøper 1.5.22.

Rett etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktskader i takkonstruksjonen i boligen. Kjøper oppdaget videre en fuktskade i bjelkelaget i gulvet i annekset. I tillegg skal kjøper ha oppdaget fuktlukt i annekset. Den 8.6.22 ble det reklamert over fukt og lekkasje fra tak, defekt varmepumpe og fukt i anneks.

Det ble fremlagt skaderapport utarbeidet av takstmann S. datert 22.8.22:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak til luktproblemer i gang anneks:

Undertegnede kunne ikke kjenne mugglukt inne anneks på befaringsdagen, men det ble målt skadelig fukt i treverk innenfor en ventil utvendig og her kunne kjennes tydelig kjellerlukt/mugg i ventil. Krypekjeller mangler adkomst/luke samt at det er lav høyde mellom bakken og stubbplater inne i krypekjeller.

Årsak til fukt i krypekjeller er fall mot yttervegger utvendig som medfører at nedbør og smeltevann renner inn mot yttervegger og fukt kommer da inn i krypekjeller. Dette medfører at lukt kan komme inn gjennom utettheter i gulv/vegg og inn i anneks.

Skadeomfang

2 Nederste rader med undertak på bod har fukt og svelleskader.

Gradrennepapp er feilmontert på bolig.

Skadelig fukt i etasjeskiller på anneks

Kondenslekkasjer fra uisolerte rør på kaldtloft.

Reparasjonsbehov

- Bytte ut undertak og shingel som er skadet over bod.
- Gjøre tiltak med avtrekksrør og takhatt for og unngå ytterligere lekkasjer.
- Gjøre tiltak med gradrenne.
- Etablere fall ut fra yttervegger på anneks, legge drensledning for bortledning av vann, sjekk og kontroll i gang på anneks hvor gulv åpnes, her lages en inspeksjonsluke til krypekjeller. Montere ventilrister, sjekke

plast på grunn. Fuging og tetting mellom gulv og vegg i gang. Bore 4 ekstra ventiler 1 i hvert hjørne.

Vurdering av brudd på takstforskrift

- Ikke mulig og oppdage om det er fall inn mot yttervegger vintertid, men kan lett ses i når det ikke er snø.
- Når det gjelder lukt inne i annekset er dette vanskelig og vurdere, hvis det ikke kommer tydelig frem.
- Skader inne i bod ved inngang bør ses hvis det ikke var lagret mye saker og ting på hyller.
- Feil med gradrennepapp er lett og se når det ikke er snø, ikke mulig og se når det er snø på taket.

I kalkyle ble de totale utbedringskostnadene estimert til kr 264 464 inkl. mva., herunder kr 49 622 inkl. mva. til gang i annekset, kr 25 000 inkl. mva. til tak på bod, kr 86 875 inkl. mva. til utvendig arbeid på og ved annekset, kr 15 000 inkl. mva. til kaldtloft, kr 23 125 inkl. mva. til gradrenne, og kr 64 843 inkl. mva. i samlede materialkostnader.

Det ble videre fremlagt en e-post fra takstmann S. med svar på spørsmål fra foretaket, hvor det bl.a. fremgikk at det var skader på undertak i bod, og det var oppdaget feil utførelse på en gradrenne. Videre fremgikk at det var målt fukt i treverk på 26,9 prosent som var meget fuktig med fare for sopp og mugg.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. § 3-2 første ledd. Kjøper har særlig vist til at det ikke ble gitt noen negative opplysninger om boligens taktekking eller om fuktproblem og manglende ventilasjon i annekset.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader og takstutgifter på totalt kr 277 476, med tillegg av forsinkelsesrente fra 23.10.22, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Foretaket har i hovedsak vist til at det ved salget ble opplyst om fuktskjolder rundt avtrekk på kaldtloft antatt som følge av kondensering, samt at avtrekksanlegg burde kontrolleres, at fuktskadene i taket på uteboden hadde årsak i påregnelig elde og slitasje, at det ikke var avdekket lekkasje i gradrenne, at det heftet usikkerhet knyttet til anneksets alder og utførelse, samt at det ved salget ble opplyst at det ikke var tegn til utvendig drenering, og at det var fare for innsig av vann ved snøsmelting og store regnskyl.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at feilkappet gradrenne og fukt i annekset utgjorde mangler iht. avhl. § 3-2 første ledd. Sekretariatet fant imidlertid at kondenslekkasjer fra avtrekksrør og fukt på takplater i uteboden ikke utgjorde mangler, da forholdene ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper med rimelighet kunne forvente.

Foretaket har klaget saken inn for nemnda. Foretaket aksepterte sekretariatets vurdering knyttet til gradrenne, men har opprettholdt at fukt i annekset ikke utgjorde en mangel.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken for nemnda gjelder om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt i annekset som følge av fall mot yttervegger og mangelfull drenering. Foretaket har akseptert sekretariatets vurdering av at det foreligger en mangel grunnet feilkappet gradrenne, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har ikke kommet tilbake til saken etter sekretariatets vurdering.

Sekretariatet fremholdt følgende om mangelsvurderingen knyttet til annekset:

Videre forstår vi skaderapporten utarbeidet av takstmann S. slik at det er avdekket fukt i treverk i krypkjeller og gulvkonstruksjon i annekset, og at årsaken til fuktproblematikken er fall mot yttervegger og mangelfull drenering. Etter vår vurdering måtte kjøpers forventninger til annekset og dreneringen være noe begrensede. Det er som nevnt snakk om et annekset antatt oppført i 1996, og ved salget ble det opplyst at annekset har behov for vedlikehold. Det ble også opplyst at det er usikkert om annekset er godkjent, samt at

delar av annekset står utenfor tomtegrensen. I tilstandsrapporten ble det opplyst at terrengforhold ikke var besiktiget grunnet snø, men at den nordøstlig del av eiendommen ligger noe lavt i terrenget. Det ble videre opplyst om fare for innsig av vann ved snøsmelting og ved store regnskyll. Når det gjelder drenering, ble det opplyst at det ikke kunne påvises noen form for drens, men at drenering var vanskelig å finne grunnet snø. I egenerklæringsskjemaet hadde selger på spørsmål om kjennskap til feil ved drenering, eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller, krysset av "Ja", og opplyst at det har vært fukt i krypkjeller tidligere. Det ble videre opplyst om at det har vært fukt/soppskader på asfaltplater i krypkjeller, at asfaltplatene ble byttet på grunn av dette i 2021, og at arbeidet ble utført av ufaglærte. Det ble ikke gitt noen opplysninger om dreneringens alder eller utført vedlikehold av drenering. Det er snakk om et tilleggsbygg som i begrenset grad ble vurdert av takstmannen i forbindelse med salget. Det samme gjelder også drenering og terrengforhold, som ikke kunne vurderes nærmere grunnet snø, og det ble anbefalt nærmere undersøkelser når tomta var snøfri. Etter vår vurdering måtte kjøper på bakgrunn av det samlede opplysningsbildet, samt sett hen til alder og synlig tilstand, ta høyde for at det kunne foreligge enkelte skjulte skader og feil ved annekset. Kjøper måtte også påregne behov for tiltak knyttet til fuktsikring på kortere sikt, særlig grunnet uheldige fallforhold på tomten, bygningenes alder, samt opplysninger om tidligere fuktproblematikk i krypkjeller under hovedbygningen. Slik saken er opplyst er vi likevel av den oppfatning at skadeomfanget og utbedringsbehovet på dette punktet går noe ut over det kjøper hadde grunn til å forvente.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Nemnda slutter seg til de momentene som er fremhevet av sekretariatet i drøftelsen over og vurderingen av disse, men har i motsetning til sekretariatet etter en helhetsvurdering – dog under noe tvil – kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. Slik nemnda ser det, avviker ikke eiendommen objektivt sett fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente ut fra eiendommens type, alder og synlige tilstand, samt de opplysningene som kom frem av salgsdokumentasjonen. Nemnda har ved sin vurdering lagt særlig vekt på at det ved salget var gitt relevante risikopplysninger om annekset, herunder at det var fare for innsig av vann ved snøsmelting og ved store regnskyll, at annekset hadde behov for vedlikehold, samt at det var opplyst at det ikke kunne bekreftes at det var etablert drenering. Etter nemndas skjønn taler disse forholdene for at det var påregnelig for kjøper at det kunne foreligge skjulte skader ved annekset i det omfang som nå er avdekket, samt at det på kort sikt ville være nødvendig å utbedre fuktsikringen.

Nemnda er følgelig under noe tvil kommet til at det ikke foreligger en mangel knyttet til annekset, jf. avhl. § 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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