

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-1000

5.11.2024

If Skadeforsikring NUF

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring – ny avhendingslov – sannsynlig med mangelsansvar?

Sikrede (kjøper) tegnet boligkjøperforsikring hos foretaket i forbindelse med kjøp av en enebolig sommeren 2022. Boligen var 39 år gammel ved salget, og bl.a. drenering og rom under terreng ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), med opplysninger om fuktproblematikk. I salgsprospektet fremgikk det at boligen hadde garasje oppført ca. 1986 som sto på fellesareal. Boligens energiattest ga energimerke E, og det ble opplyst om tomtestørrelse på 355 m². Etter overtakelsen oppdaget sikrede bl.a. vann og mugg i kjeller, feil ved drenering, vann i garasjen, feil energimerking, og arealavvik. Sikrede tok kontakt med foretaket. Foretaket bisto sikrede med å reklamere overfor selger, men avslo videre bistand og anførte at det ikke var sannsynlig at kjøper kunne nå frem med de påberopte manglene. Nemnda ga sikrede medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Krav om dekning av nødvendige advokatutgifter, samt krav om erstatning for advokatutgifter i tvisten med foretaket på kr 26 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder klage fra sikrede (kjøper) på foretakets avslag om videre bistand under boligkjøperforsikringen. Det aktuelle boligsalget reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Saken gjelder en enebolig i Innlandet oppført i 1983.

Før avtaleinngåelsen ble det fremlagt salgsoppgave, egenerklæringsskjema fra selger og tilstandsrapport. Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.7.22, og overtakelsen fant sted den 1.8.22.

Det ble tegnet boligkjøperforsikring i forbindelse med salget. Fra forsikringsvilkårene hitsettes:

5 HVA FORSIKRINGEN OMFATTER

(...)

Forsikringen forskutterer nødvendige kostnader til advokatbistand og nødvendig teknisk bistand ved krav mot selger eller selgers boligselgerforsikring. Dette gjelder ved både reklamasjon og eventuell rettslig tvist dersom boligen ikke stilles til Sikredes disposisjon til avtalt tid, og der det er sannsynlighetsovervekt for at boligen hadde én eller flere mangler i henhold til kjøpekontrakten og avhendingsloven.

I det følgende omhandles de påberopte mangelsforholdene hver for seg:

1. Vanninntrengning i kjeller.

Det fremgikk bl.a. følgende om boligens kjeller i salgsprospektet:

Kjeller er innredet med kjellerstue, ett soverom, bad, vaskerom og boder. Det foreligger ikke godkjent bruksendring. Se pkt. "ferdigattest/ brukstillatelse" og vedlagte byggetegninger.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 38 år. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller.

I tilstandsrapporten ble "Rom under terreng" gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), og det ble bl.a. opplyst at det gjennom hulltaking var påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen, og at høy luftfuktighet kunne føre til muggvekst eller sverting av materialer, og at disse kunne bli ødelagte. Det ble videre bl.a. opplyst at det måtte påregnes at utforede vegger og oppforede gulv hadde kort gjenværende brukstid i kjeller.

Boligens drenering ble gitt "lys" TG 2, og det fremgikk bl.a. at dreneringen var fra byggeåret, at det var avdekket saltutslag på pusset Lecavegg i vaskerommet, at mer enn halvparten av forventet levetid på drenering var overskredet, at det var foretatt søk med fuktindikator på vegger uten kledning i kjeller, og at det ble registrert utslag for forhøyede fuktverdier i nedkant på kjellervegger og på kjellergulv, samt registrert fuktmerker på vegger/gulv i kjeller. Det ble videre bl.a. opplyst at tiltak for redrenering rundt boligen ikke kunne utelukes.

Sikrede skrev følgende i e-post av 4.4.23 til foretaket:

16.10.2022-18.10.2022 utførte vi rivearbeider i kjeller mot vest (2 bodrom). Fjernet da gulv og påføringsvegger. Oppdaget da at det var fukt i gulv og trodde at det var fra kjølerom og defekt fryser som var plassert i disse to rommene. Men nå når snøsmelting har kommet i gang for fullt ser vi at det kommer inn vann i Nord Vestre hjørne av kjelleren. Se vedlagte bilder for dokumentasjon.

Det ble innhentet reklamasjonsrapport datert 23.8.23 fra takstmann O., etter befaring 18.8.23. I rapporten fremgikk det at det var avdekket fukt på gulvet i bod og økt misfarging av vegger, og at det var sterkere symptomer ved kraftig nedbør. Det fremgikk videre at avviket var "direkte opplyst i tilstandsrapporten", at det ikke var avvik fra byggeforskrifter, eller avvik fra forskrift til avhendingslova. Takstmann O. oppga videre at forholdet var å anse som en påregnelig følge av normal alder og slitasje.

Det ble også fremlagt reklamasjonsrapport datert 29.11.23 fra takstmann V. Det fremgikk følgende om fuktinntrengning i kjeller i rapporten:

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

2. Feil ved drenering

Som vist til over, ble boligens drenering gitt "lys" TG 2 i tilstandsrapporten. I tilstandsrapporten ble boligens byggegrunn gitt TG 1, og det fremgikk følgende:

Eier oppgir at byggegrunn er i løsmasser/ grus. De fleste vegger i kjeller er kledd og evt. sprekker i kjelleryttervegger/ gulv er vanskelig å avdekke.

Boligens grunnmur og fundamenter ble også gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Boligen er fundamentert på støpt såle, kjellervegger av Leca og kjellergulv av betong.

Boligens terrengforhold ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Sikrede skrev følgende i e-post av 4.4.23 til foretaket:

Drenering er satt til tilstandsgrad 2, denne burde vel strengt tatt ha tilstandsgrad 3 når det faktisk kommer inn vann. Det kan se ut som det har vært vanninntrengning en stund basert på materialene som ble fjernet. Det er ikke bare fukt på vegger, men fysisk vann som kommer inn i boligen. Jeg klarer ikke å finne at det står noe avvik i tilstandsrapport for ujevnheter i gulv kjellerstue. Men dette avviket er ikke innenfor planhetsavvik for byggeåret som er 1983.

I nevnte reklamasjonsrapport fra takstmann O. av 23.8.23, fremgikk følgende om forholdet:

Beskrivelse: 40 år gammel drenering med ukjent utførelse.

Tilstand: Målt forhøyet fukt på betonggulv i boder.

Tilstandsrapport: Drenering TG2. Det er registrert forhøyede fuktverdier på vegger og gulv ved bruk av fuktindikator.

Årsak / omfang: Redusert funksjon på dreneringen.

Kalkulasjon: Er avviket direkte opplyst i tilstandsrapporten? JA

Forskrift til Pbl: Det kan ikke påvises at avviket har sin årsak i forskriftsfeil.

Normaltilstand: Forholdet ansees å være en påregnelig følge av normal alder og slitasje.

Forskrift Ahl: Påvist avvik if Forskrift til avhendingslova? NEI

I nevnte rapport fra takstmann V. av 29.11.23 fremgikk følgende om boligens drenering:

Det registreres saltutslag, pussavskalling, malingsflassing og fuktutslag ved forenklet fuktsøk på flere av vegger og gulv i kjeller. Dette fremkommer også av tilstandsrapport blant annet under pkt. Drenering.

Knotteplast som benyttes til fuktsikring ser ut til å være feilmontert. Dette står ingenting om i tilstandsrapport. I henhold til monteringsanvisning skal knotteplastens øvre kant minimum være i høyde med ferdig terreng.

(...)

Påfølgende bilde viser grunnmur av boligen. Vi kan tydelig se fall inn mot grunnmur og at det er montert knotteplast til venstre for nedløpsrør der ligger under terreng rundt store deler av boligen. [Bilde]

Takstmann V. estimerte kostnader for utbedring av drenering til kr 518 876,25 inkl. mva.

3. Vann i garasje

I salgsprospektet fremgikk det bl.a. at boligen hadde garasje på 18 m² som sto på fellesareal. I tilstandsrapporten fremgikk det bl.a. at garasjen hadde betonggulv og vippeport, at det var innlagt strøm og at den felles garasjerekken var oppført i ca. 1986.

Sikrede skrev følgende i e-post av 4.4.23 til foretaket:

Det kan se ut som det også kommer inn vann i garasje.

I nevnte reklamasjonsrapport fra takstmann O. av 23.8.23, fremgikk følgende om forholdet:

Eiere opplyser at det var vann / fukt på ca. 2/3 av gulvet, fra porten og innover, ifm snøsmelting våren 2023. På befaringsdagen var gulvet tørt. Noen fuktskjolder på bunnsviller i vegg mot tiliggende garasjerom. Gulvet har fall mot garasjeporten. Terrenget rundt garasjen har fall til sluk i asfaltert areal foran garasjen og fall i terreng bak garasjen. På hver side er det tilnærmet flatt.

4. Energimerking

Vedlagt salgsprospektet var energiattest datert 5.5.22, hvor det fremgikk at boligen ble gitt energimerke E.

Sikrede skrev følgende i e-post av 4.4.23 til foretaket:

Jeg stiller også spørsmål ved boligens energimerking. Den er satt til E.

I nevnte reklamasjonsrapport fra takstmann O., fremgikk det at det ikke var påvist feil ved energiattesten. Takstmann V. opplyste i sin rapport at han heller ikke hadde påvist feil ved boligens energimerking.

5. Utvendig arealavvik

I salgsprospektet fremgikk det at boligens eiet tomt var 355,7 m², og det fremgikk av grunnkartet vedlagt salgsoppgaven at eiendomsgrensen gikk gjennom en bod. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligens eiet areal var 355,7 m². Sikrede har anført at det opplyste arealet var feil.

I nevnte reklamasjonsrapport fra takstmann O. fremgikk det at det ikke var påvist feil ved den opplyste størrelsen på tomten, og at det i salgsoppgaven fremgikk at eiendomsgrensen gikk gjennom frittliggende bod. Takstmann V. opplyste i sin rapport at han ikke hadde påvist avvik mellom opplysningene i salgsoppgaven og den reelle tomtestørrelsen.

6. Mugg i kjellerstue og i rom i kjeller mot nord/øst

Det vises til opplysningene om fuktproblematikk i tilstandsrapporten, referert til over. Rom under terreng ble som nevnt vurdert til "lys" TG 2 i tilstandsrapporten.

Det fremgikk i sikredes e-post av 7.9.23 at:

1. Kjellerstue

Har tatt to hull i vegg og i hull tatt mot Sør/Øst er der fukt inne i påforet kjellervegg

Mistenker mugg

se vedlagt bilde

2. Rom kjeller mot Nord/Øst

Har tatt hull i vegg mot Nord i dette rommet og mistenker mugg

Mistenker at vegg mot øst har samme problem i dette rommet

Det er ikke opplyst om forhøyede fuktverdier i noen av disse veggene i tilstandsrapporten

Med bakgrunn i hull tatt i disse rommene mistenker jeg at det kan være fukt i gulv i rom kjeller mot Nord/Øst og at det kan være fukt i påforingsvegger mot Nord i bad kjeller og vaskerom kjeller

Det er ikke nevnt fukt i noen av disse veggene/gulvene i tilstandsrapporten

Ingen av de fremlagte reklamasjonsrapportene omtalte mugg spesifikt.

Sikrede har i hovedsak anført at boligen var i dårligere stand enn hva som var påregnelig, jf. avhl. § 3-2, og at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det ble spesielt vist til at det var påvist utførelsesfeil ved boligens drenering ved at knotteplasten var feilmontert, og at boligen hadde feil fallforhold. Sikrede har vist til at saken var prosedabel, og at videre bistand under boligkjøperforsikringen dermed var dekningsmessig. Sikrede krevde erstatning for advokatutgifter i tvisten med foretaket på kr 26 000, jf. fal. § 21-2.

Forsikringsforetaket har anført at sikrede ikke har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, ettersom vanninntrengning i kjeller, feil ved drenering, vann i garasje, energimerking, utvendig arealavvik, mugg i kjellerstue og i rom i kjeller mot nord/øst ikke utgjorde mangler etter avhl. §§ 3-2, 3-7, eller 3-8. Det ble bl.a. vist til boligens alder, og at det var gitt en rekke risikoopplysninger om fuktproblematikk før avtaleinngåelsen. Det ble i tillegg anført at det var reklamert for sent for vanninntrengning i kjeller, jf. avhl. § 4-19.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet viste til at nemnda i tidligere praksis hadde tolket boligkjøperforsikringens vilkår slik at det måtte fremstå som "prosedabelt" at et mangelskrav ville kunne føre frem, jf. bl.a. FinKN 2021-72. Etter en konkret vurdering kom sekretariatet til at det ikke var sannsynlig at et mangelskrav mot selger kunne føre frem, og viste i hovedsak til boligens alder og opplysningene som ble gitt ved salget.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om sikrede har krav på videre bistand under boligkjøperforsikringen, og spørsmål om prosedabilitet for følgende avvik: Vanninntrengning i kjeller, feil ved drenering, vann i garasje, energimerking, utvendig arealavvik, mugg i kjellerstue og i rom i kjeller mot nord/øst. Anførte mangelsgrunnlag er avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

Sekretariatet kom i sin vurdering til at det ikke forelå prosedabilitet for noen av forholdene, og at foretaket dermed var berettiget til å avslå videre bistand under boligkjøperforsikringen.

Kjøper har i nemndsansmodningen anført at det i alle fall for dreneringen må anses å foreligge tilstrekkelig beviser for mangel at vilkåret om prosedabilitet er oppfylt. Det er i korte trekk gjort gjeldende:

For det første ble drenering (og for så vidt rom under terreng) i tilstandsrapporten gitt "lys" TG2, dvs. forhold som ikke krever umiddelbare tiltak. For så vidt gjaldt tiltak ble det skrevet i tilstandsrapporten at tilstanden overvåkes jevnlig, samt at tiltak for redrenering ikke kan "utelukkes". Det var med andre ord ingen indikasjoner i tilstandsrapporten på at det var nødvendig med akutttiltak for å utbedre dreneringen på grunn av utførelsesfeil.

Kjøperne har etter overtakelse avdekket at dreneringen er feil utført, og det er nødvendig med akutte tiltak for å gjennomføre redrenering. Kostnadene til dette, så vidt kort tid etter overtakelse, kan ikke anses som påregnelige, ut fra opplysningene som ble gitt til kjøperne i forbindelse med salget.

For det andre følger det av nemnds- og rettspraksis at det må legges vekt på om forholdet skyldes svikt på grunn av slitasje og alder eller defekte bygningsdeler. I denne saken mener kjøperne at vanninntrengning – i form av rennende vann – skyldes defekt drenering på grunn av utførelsesfeil. Det var ikke mulig å utlede dette av opplysningene på salgstidspunktet. Også dette forholdet tilsier derfor at kostnadene til å utbedre drenering utgjør en mangel.

Kjøperne mener at sekretariatet uriktig har lagt til grunn at det ikke er sannsynliggjort at det foreligger en utførelsesfeil. Basert på det som fremkommer i rapporten fra Takstmann V., samt kjøpernes egne opplysninger, kan det ikke være tvilsomt at det foreligger en utførelsesfeil ved dreneringen – i form av at knotteplasten er avsluttet under bakkenivå, og at det derfor kan renne vann bak plasten og inn i veggene i kjelleren.

Foretaket har i tilsvaret tatt til motmæle. Det er i korte trekk gjort gjeldende:

For det første bemerkes det at klagers egne oppfatning ikke kan legges til grunn som dokumentasjon på hva som faktisk er årsaken til skaden. Foretaket kan for det andre heller ikke se at klager, gjennom rapporten fra Takstmann V., har dokumentert at det foreligger avvik fra gjeldende byggtekniske krav. Videre vises det til rapporten fra bygningssakyndig O., der det konkluderes med at forholdet ved dreneringen anses å være påregnelig sett hen til bygningsdelens alder og normal slitasje.

Uavhengig av ovennevnte, har Finansklagenemnda ved en rekke avgjørelser lagt til grunn at feil ved drenering, uansett skadeårsak, ikke vil utgjøre et kvalitativt avvik i de tilfeller dreneringen er eldre og er opplyst vurdert til TG 2. Samlet sett taler dreneringens og kjelleretasjens alder, levetidsbetraktninger, samt omfattende risikopplysninger gitt forut for avtaleinngåelse, for at det avdekkede avviket ikke utgjør et forventningsavvik etter avhl. § 3-2.

Nemnda har funnet vurderingen vanskelig, men har etter en samlet bedømmelse av de foreliggende dokumentene i saken kommet til at avviket for så vidt gjelder dreneringen per nå må anses prosedabelt etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på at skaderapporten fra takstmann O. av 23.8.23 har en noe begrenset vurdering av dreneringsproblematikken, ikke minst

mht. skadeomfang og konkret taksering. Spørsmålet om utførelsesfeil er i liten grad diskutert, og verken punkt 7.1 (fuktinntrengning i kjeller) eller 7.2 (defekt drenering) har kalkulert utbedringskostnad. Sett opp mot den reduserte terskelen for mangel som lovgiverne har forutsatt skal gjelde for avhl. § 3-2 første ledd, mener nemnda det per nå ikke kan konkluderes med at forholdet ikke i det minste er prosedabelt. Nemnda bemerker ellers at de avgjørelsene som foretaket har vist til i tilsvaret av 18.9.24 synes å gjelde det kvalitative elementet i tidligere avhl. § 3-9 andre punktum. Selv om forventningsavvik som tema også sto sentralt her, var terskelen en helt annen. Overføringsverdien til den nye bestemmelsen om abstrakt mangel i § 3-2 første ledd må ses i lys av dette.

Sikrede har krevd dekket kr 26 000 inkl. mva. i utgifter til advokatbistand for nemnda. Nemnda finner beløpet rimelig og nødvendig, og tilkjenner dette i tråd med praksis jf. bl.a. FinKN 2022-182. Nemnda bemerker at fal. § 21-2, jf. 1-5, også vil kunne være et aktuelt rettslig grunnlag.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Sikrede gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).