

# Finansklagenemnda Eierskifte

## Avgjørelse FinKN 2024-108

9.2.2024

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

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

Fukt og sopp i krypkjeller – takstansvar? – avhl. §§ 3-7 og 3-8.

En enebolig oppført i 1974 ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill., og overtatt av kjøper 28.1.22. I tilstandsrapporten som forelå ved salget var grunn og fundamenter gitt TG 2, og det ble opplyst at krypkjeller var en risikokonstruksjon som jevnlig måtte kontrolleres, at det til enhver tid måtte sørges for tilfredsstillende ventilasjon, at noe innsig av fukt måtte påregnes, men at ved befaringsvirket "*denne del*" relativt tørr. Drenering var gitt TG 2, og det ble opplyst at det mest sannsynlig ikke var lagt drenering rundt grunnmur. Kort tid etter overtakelsen ble det avdekket høy fuktighet og soppvekst i krypkjelleren. Kjøper anførte at selgers takstmann hadde gitt mangelfulle opplysninger om krypkjellerens tilstand. Foretaket avslø kjøpers krav, og viste til at det var gitt risikoopplysninger om krypkjelleren ved salget, og at det var tatt forbehold knyttet til takstmannens undersøkelser. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 290 000, samt forsinkelsesrente.

---

### **Saksfremstilling**

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader og soppvekst i krypkjeller, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig på Østlandet oppført i 1974.

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

Delikat & lettstelt enebolig m/alt på ett plan (...)

Denne lekre og tiltalende eneboligen passer perfekt for en ung barnefamilie eller voksne som ønsker seg en lettstelt bolig på ett plan. (...) Boligen bærer preg av å være godt vedlikeholdt og oppgradert med moderne løsninger.

I forbindelse med salget ble det fremlagt en tilstandsrapport av 4.10.21 utført av takstmann R., etter gjennomført befaringsvirke 27.9.21. I tilstandsrapportens konklusjon ble det opplyst om følgende:

Boligen har gjennomgående normalt god standard, den er bra vedlikeholdt. Boligen er vesentlig oppgradert i 2011 og frem til dagens dato.

I tillegg er det bygget ny garasje og nytt uthus på eiendommen.

Vanlig bruks/alderslitasje må allikevel påregnes.

Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter, og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering etc.

Når det gjelder tilstanden forøvrig henvises til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var fullt møblert og bebodd.

Takstkonklusjonen baserer seg på objektet i den stand og slik det presenterte seg på takseringsdagen.

Grunn og fundamenter var vurdert til TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Bygningen fundamentert på fjell, noe fylte masser på tomta.  
Grunnmur/fundament er av støpt betong.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig må kontrolleres. Det må til enhver tid sørges for tilfredstillende ventilasjon. Noe innsig av fukt må påregnes. Ved befaring virket denne del relativt tørr. TG er satt ut i fra alder.

Dreneringen var vurdert til TG 2, og det ble opplyst om følgende:

Beskrivelse:

Mest sannsynligvis ikke lagt drenering rundt grunnmur.  
Iflg tidligere eier så er det lagt hulkil inntil mur.

Utskifting/vedlikehold:

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Tilstandsvurdering/tilstandsgrad:

Da boligen trolig står på fjell i bakkant vil det være vanskelig å drenere bort alt vann inn til kjeller. Avledning av overvann bort fra grunnmur er å anbefale.

I egenerklæringsskjemaet hadde selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2010. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller, hadde selger krysset av "Nei".

Boligen ble solgt "som den er" for kr 7,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 13.10.21, og overtatt av kjøper 28.1.22.

I forbindelse med etablering av nytt bad i boligen kort tid etter overtakelsen ble det avdekket mye vann og fukt i krypkjelleren, da rørlegger var i krypkjelleren for å legge opp vann- og avløp. Etter nedbør skal det ha vært synlig vann på grunnen og rørlegger målte fukt med rødt utslag på fuktmåler.

Takstmann J. ble rekvirert for befaring, og utarbeidet en skaderapport datert 5.4.22:

## **2. Skadeomfang:**

Ved besiktigelse av krypkjeller ble det observert et vesentlig omfang av soppvekst på stubbeloftsplater. Det ble også observert et stort antall edderkopper og edderkopp kokonger (trolig kjelleredderkopp). I østlig del av krypkjeller ble det observert noe synlig vann på fjellgrunnen.

- Det er soppvekst på en vesentlig andel av stubbeloftsplatene. Skadene er godt synlig med grei belysning. Dette er trolig muggsopper: primært to ulike typer – en mørkfarget og en hvitfarget. Sopptyper er ikke stadfestet med prøver.

- Det er et stort antall (kjeller)edderkopper - som trives ved fuktige forhold.

Ved flere vilkårlige fuktmålinger med pigger i stubbeloftsplater ble det målt forhøyet vektprosent for samtlige målinger. Alle målinger var over 20 vektprosent, altså over det som anses som kritisk fukttilstand for soppvekst (ca. > 18 vektprosent).

Ved måling av relativ luftfuktighet (RF) i krypkjeller ble dette målt til ca. 75 % (RF) ved ca. 7-8 °C. Fuktskader i kryperom skyldes lange perioder med relativ luftfuktighet (RF) over ca. 80 % og temperaturer over 5–6 °C. Med bakgrunn i observerte forhold er RF høyst sannsynlig høyere senere på våren, om sommeren og tidlig på høsten.

Eier opplyser at det ikke er observert noen skader på de deler av bjelkelaget i etasjeskiller som har blitt besiktiget. På befaringen var hele bjelkelaget skjult bak stubbeloftsplater og det er derfor utfordrende å

vurdere eventuelle skader på bjelkelag.

Med bakgrunn i konstaterte fuktskader og soppvekst i krypkjeller vurderer undertegnede tilstanden på befaringstidspunktet til tilstandsgrad 3 (TG3).

### 3. Skadeårsak:

Det er påvist en rekke forhold som fremmer fuktproblematikk i krypkjelleren:

- Krypkjelleren er meget utsatt for vanntilsig på grunnoverflaten som følge av at overflatevann renner inn på fjellgrunnen – som har tydelig fall mot vest.

- Grunnen i krypkjeller ligger på et lavere nivå enn terrenget rundt boligen. Det er enten en eldre-, eller en ikke-eksisterende, drenering rundt ringmur. Dette medfører økt tilsig og vanntrykk mot ringmur. Taknedløp føres ned i grunnen, med uvisst utførelse.

- Det er ventiler i ringmur, men et sparsomt antall (6-7 stk). Flere av ventilene er plassert helt ned mot utvendig terreng, som medfører stor risiko for at overflatevann ledes inn i krypkjeller. I tillegg mangler ventiler på gavlvegger (kortveggene) og på sørvestlig del, som medfører begrenset gjennomlufting.

- Grunnen i krypkjeller er usiolert og har ikke fuktsperre.

Skadene har oppstått over tid, trolig grunnet en kombinasjon av nevnte forhold. Alderen på krypkjeller (ca. 48 år) må tas i betraktning, både med hensyn til datidens byggeskikk og skadeomfanget (som følge av den lange utviklingstiden).

(...)

### 7. Tiltak/Utbedring

Følgende er lagt til grunn for tiltak:

**1. Utbedre soppskader på stubbeloftsplater:** Skadene er omfattende og godt synlig med grei belysning. Mugg- og soppveksten kan gi høye konsentrasjoner av muggsopp sporer i lufta i kryperommet. Denne forurensningen kan trenge inn i oppholdsrom og forverre inneklimaet, spesielt siden boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Det er derfor viktig å fjerne soppveksten.

**2. Få krypkjeller i forskriftsmessig stand:** Med utgangspunkt i forskriftskravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Det er registrert flere avvik fra forskrift/veiledning til forskrift, som har hatt direkte konsekvens for oppfukting og skader i krypkjeller.

Utfyllende beskrivelse:

#### 1. Utbedre soppskader på stubbeloftsplater:

Følgende tiltak vurderes som nødvendig:

1.1 Fjerne og erstatte stubbeloftsplater: Siden en vesentlig andel av stubbeloftplatene har soppskader, legges det til grunn at samtlige fjernes og erstattes. Bakenforliggende isolasjon gjenbrukes, vindspærre fjernes og erstattes. Grunnet vanskelig tilkomst, avfallshåndtering og lav takhøyde er dette en utfordrende og tidkrevende øvelse. Eksisterende lem/luke i bod utvides for bedre tilkomst. Det må benyttes åndedrettsvern/friskluftsmaske og annen beskyttende verneutstyr. Rørlegger må de- og montere vann- og avløpsrør for tilkomst utskifting.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte skader i etasjekiller på oversiden av stubbeloftsplater.

#### 2. Få krypkjeller i forskriftsmessig stand:

Følgende tiltak vurderes som nødvendig:

2.1 Øke ventilasjonen: Det legges til grunn innsetting av 8 stk nye ventiler – 2 stk på hver av gavlveggene og 2 stk på hver av langveggene.

2.2 Øke avstand fra underkant ventil til terreng: Det etableres små lysgraver rundt ventilene – gamle og nye. Dette slik at underkanten ligger minst 100 mm over utvendig terreng, slik beskrevet i veilederen til forskriften.

2.3 Fuktsikring - mot grunnen: Siden det er en ujevn og skrående fjellgrunn, samt. begrenset takhøyde, er det noe utfordrende å etablere god fuktsikring mot grunnen.

Det legges likevel til grunn utlegging av plastfolie på grunnen (etter beste evne), slik beskrevet i veilederen til forskriften.

2.4 Fuktsikring/drenering – overflate- og markvann: Siden det er utfordrende å etablere en drengsrøft i krypkjeller, slik anbefalt i NBI (16).111, legges det til grunn etablering av en drengsrøft på østlig side av tomten. Siden grunnen ikke er selvdrenerende må dette etableres for å sørge for at vann ikke blir stående på overflaten i krypkjeller, slik veilederen til forskriften beskriver.

De totale utbedringskostnadene ble estimert til kr 201 000 inkl. mva., hvorav kostnadene for å utbedre soppskader på stubbeloftsplater ble estimert til kr 151 000 inkl. mva., og kostnadene for å få krypkjelleren i forskriftsmessig stand ble estimert til kr 50 000 inkl. mva.

Kjøper fremla deretter et pristilbud fra firma T. for utbedring av soppskader på stubbeloftsplater på kr 207 500. Det ble også fremlagt et pristilbud fra firma K. for adkomst til krypkjelleren på kr 82 500 inkl. mva.

Det ble fremlagt en uttalelse fra ansvarsforsikringsforetaket til takstmann R. i e-post av 25.9.23:

Vi er ikke helt sikker på hvilke flere kommentarer som skulle være nødvendige for takstmann å kommentere i denne saken.

Det vi vet er at rapporten er fra sep. 21 (før den nye forskriften trådte i kraft). Det gir TG2 om opplysninger om krypkjeller, det betyr at den har middelskraftige symptomer. Det beskrives videre at det må regnes med noe innsig av fukt på påregnes. Kjelleren var relativ tørr.

Det gir vel ganske konkret informasjon om at bygningsdelen, samt dreneringen må påregnes å oppgraderes.

Videre ble det gjengitt en forklaring fra takstmann R., som hadde utarbeidet tilstandsrapporten ved salget:

Jeg kan ikke skjønne dette. Jeg har nevnt at det er en risikokonstruksjon, det må TIL ENHVER TID sørges for TILFREDSSTILLENDEN ventilasjon og at det innsig må påregnes.

PÅ befaringstidspunktet virket kjelleren tørr.

I tillegg har eier fått opplysninger om at det ikke er drenering, men hulil som var vanlig å legge på slike boliger.

Det er satt Tg 2 for dette.

Jeg kan ikke skjønne at jeg har gjort noe feil her.

Takstmann J. forklarte deretter ifølge kjøper følgende:

På min befaring ble det observert "Omfattende soppevekst på en vesentlig andel stubbeloftsplater i krypkjeller." Det var ca. 4,5 måned mellom befaring for tilstandsrapport (27.09.2021) og tidspunkt da eier oppdaget fuktskader i krypkjeller (15.02.2022). Boligen er fra 1974. Muggsopper er hurtigvoksende, men det er lite som tilsier at vekstforholdene i krypkjeller plutselig ble vesentlig mer gunstig i denne perioden. Videre er den mest kritiske perioden for soppevekst i krypkjeller i sommerhalvåret. Jeg vurderer det som overveiende sannsynlig at skadeutviklingen har pågått over lang tid. Jeg vurderer det dermed som overveiende sannsynlig at det også var synlig soppevekst i krypkjeller på tidspunktet for selgers takstmann sin befaring. Jeg kan dog ikke si dette med 100% sikkerhet.

(...)

Jeg vurderer det som overveiende sannsynlig at det også var synlig soppevekst i krypkjeller på tidspunktet for selgers takstmann sin befaring.

**Kjøper** har anført at det var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7, som følge av at det var holdt tilbake opplysninger om fuktskader i krypkjelleren ved salget. Kjøper har anført at selgers takstmann måtte kjenne til forholdene, og har særlig vist til at avvikene som ble oppdaget var omfattende og godt synlige, og at takstmannen ikke hadde gjort tilstrekkelig grundige undersøkelser. Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-8, som følge av at det var gitt en uriktig opplysning om at krypkjelleren hadde TG 2, når det riktige ville vært TG 3.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd for utbedringskostnader på kr 290 000, med tillegg av forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

**Forsikringsforetaket** har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at selgers takstmann ga risikoopplysninger knyttet til krypkjelleren i tilstandsrapporten, og at takstmannens ansvarsforsikring hadde konkludert med at det ikke foreligger noe ansvar for takstmannen. Foretaket har videre anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. § 3-8, og har i hovedsak vist til at fastsettelse av tilstandsgrad i en viss utstrekning beror på skjønn, at det ble tatt forbehold knyttet til omfanget og grundigheten av undersøkelsene som lå bak fastsettelsen, samt at takstmannen påpekte svakhetene ved krypkjelleren i tilstandsrapporten.

### **Sekretariatets konklusjon:**

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Etter sekretariatets vurdering forelå det ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmannen kjente eller måtte kjenne til skader eller negative forhold knyttet til krypkjelleren ut over det som ble opplyst ved salget, og takstmannens tilstandsvurdering kunne heller ikke anses som objektivt sett uriktig.

### **Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse**

Nemnda viser til at det springende punktet er om det foreligger tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at takstmann R. kjente eller måtte kjenne til skader eller negative forhold ved krypkjelleren ut over det som ble opplyst i tilstandsrapporten. Vurderingen etter avhl. § 3-7 for takstansvar formuleres ofte som et spørsmål om det må sies å foreligge grov uaktsomhet fra takstmannens side.

I tilstandsrapporten var grunn og fundamenter gitt TG 2, og det ble opplyst at krypkjeller er en risikokonstruksjon som jevnlig må kontrolleres. Det ble videre angitt at det til enhver tid må sørges for tilfredsstillende ventilasjon, at noe innsig av fukt må påregnes, og at ved befaring virket "*denne del*" relativt tørr. Takstmann R. har i ettertid gitt følgende kommentar:

Jeg kan ikke skjønne dette. Jeg har nevnt at det er en risikokonstruksjon, det må TIL ENHVER TID sørges for TILFREDSSTILLENDEN ventilasjon og at det innsig må påregnes.

PÅ befaringstidspunktet virket kjelleren tørr.

I tillegg har eier fått opplysninger om at det ikke er drenering, men hulbil som var vanlig å legge på slike boliger.

Det er satt Tg 2 for dette.

Jeg kan ikke skjønne at jeg har gjort noe feil her.

Kjøper har i nemndsansmodningen innhentet supplerende merknader fra takstmann J. Det fremgår her at han vurderer det som "*overveiende sannsynlig*" at skadeutviklingen har pågått over lang tid og "*overveiende sannsynlig*" at det var synlig soppvekst i krypkjeller på tidspunktet for takstmann R.s befaring.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

### **Flertallet – Jakobsen og Bones – bemerk:**

Flertallet har funnet spørsmålet vanskelig. Nemndas saksbehandling er skriftlig, og det er vanskelig ut fra dokumentene å bedømme hvor synlig soppveksten var. Flertallet ser at takstmann J. mener fukt/soppveksten må ha vært synlig, men dette står i direkte motstrid med takstmann R.s vurdering av at kjelleren virket tørr. Flertallet antar det har en viss formodning mot seg at R. ikke ville ha anmerket soppvekst dersom han så dette. Vurderingstemaet blir dermed om R. foretok en tilstrekkelig inspeksjon av krypkjelleren. Dette har nemnda få opplysninger om, utover at

tilstandsrapporten hadde laveste undersøkelsesnivå. Flertallet har vært i tvil, men gitt at bevisbildet er temmelig begrenset samtidig som det i nemndspraksis normalt kreves klare bevismessige holdepunkter for å konstatere grov uaktsomhet etter avhl. § 3-7, har flertallet kommet til at det ikke foreligger takstansvar i saken.

For så vidt gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-8 slutter flertallet seg til sekretariatets vurdering av at det ikke foreligger uriktig opplysning om tilstandsgraden for krypkjelleren:

Sekretariatet vil bemerke at fastsettelse av tilstandsgrad skal gjøres i henhold til fastsatte kriterier, men som foretaket har påpekt vil vurderingen i noen grad bero på takstmannens skjønn, og hva takstmannen faktisk observerte ved sin befaring. Som redegjort for over er det noe usikkerhet knyttet til hvordan krypkjelleren fremsto på tidspunktet for takstmannens befaring, og det ble også tatt enkelte forbehold knyttet til takstmannens undersøkelser. Det ble opplyst om risiko ved både krypkjelleren og fuksikringen, og slik saken er opplyst fremstår det etter vår vurdering som sannsynlig at det har skjedd en skadeutvikling etter takstmannens befaring. Vi har ikke funnet det sannsynliggjort at takstmannen observerte skader eller negative forhold knyttet til krypkjelleren ut over det opplyste. Vi vil videre påpeke at TG 2 indikerer middels kraftige symptomer på tilstandssvekkelse, og etter vår vurdering er det ikke sannsynliggjort at dette er en uriktig vurdering av krypkjelleren basert på den synlige tilstanden på tidspunktet for takstmannens befaring.

#### **Mindretallet – Sandvik – bemerker:**

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 ved takstmannens unnlattelse av å opplyse i tilstandsrapporten om sopputvikling i krypkjelleren. Mindretallet finner at slik saken er opplyst foreligger det tilstrekkelige klare holdepunkter for at takstmann R. måtte ha oppdaget forholdet. Mindretallet finner å legge til grunn skadetakstmann J.s vurderinger rundt soppens synlighet på tidspunktet for utforming av tilstandsrapporten. Disse er ikke imøtegått av foretaket, og det er heller ikke videre klart om takstmannen faktisk observerte store deler av krypkjelleren innvendig. Mindretallet viser i denne forbindelse til takstmannens bemerkninger i tilstandsrapporten om at "*Ved observasjon virket denne del relativt tørr*", samt hans uttalelser i anledning saken.

Mindretallet viser videre til forutsetningene for tilstandsrapporten som er utarbeidet på bakgrunn av NS 3424. Det fremkommer her at krypkjellere m.m. inspiseres dersom ikke annet er nevnt. Videre at rom spesielt utsatt for fuktighet blir spesielt inspisert. På bakgrunn av takstmannens rolle som teknisk fagekspert som skal trygge bolighandelen for partene, hans generelle kunnskap om krypkjellere som risikokonstruksjon og hans konkrete funn tilknyttet den aktuelle krypkjelleren, legger mindretallet til grunn at denne skulle vært inspisert nokså grundig.

Mindretallet finner at takstmann R. ved en nokså grundig inspeksjon av krypkjelleren ville ha oppdaget og nedtegnet soppveksten i krypkjelleren, samt gitt denne TG 3 med riktige opplysninger. Det foreligger da en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Da flertallet har kommet til at forholdet ikke utgjør en mangel, går ikke mindretallet inn på prisavslagets størrelse jf. avhl. § 4-12.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

#### **Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon**

Foretaket gis medhold.

*Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Borgar Sandvik (forbrukerrepresentant).*