

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-152

19.2.2024

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

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

Lydgjennomgang – opplyst "*trolig noe lydt*" – fukt i kjeller – selgers kjennskap – avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum.

En enebolig med hybel oppført i 1988 ble solgt "som den er" for kr 6 680 000 ved kjøpekontrakt datert 28.6.20. Ved salget ble det opplyst at det ikke var kjent i hvilken grad det var foretatt lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet, og at det trolig var noe lytt. Videre ble det gjort oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng var en risikokonstruksjon med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dreneringen ble gitt TG 2. Selger hadde i egenerklæringen svart "*nei*" på spørsmål om kjennskap til fukt i bl.a. kjeller/underetasje. Kort tid etter overtakelsen avdekket kjøper at det var lytt ned til hybelen og tegn til fuktgjennomslag i mur kjeller. Kjøper anførte at selger hadde holdt tilbake opplysninger ved salget, og at det forelå en vesentlig mangel. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at selger var ukjent med fukt i kjeller og heller ikke var kjent med unormal lydgjennomgang mellom boenhetene, samt at kjøpers forventninger til boligens fuktsikring tilsa at avviket uansett ikke var vesentlig. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 397 813, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav om prisavslag under boligselgerforsikringen som følge av fuktskader i kjeller og lydgjennomgang, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1988.

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

Svært romslig enebolig over to plan. (...) Sjelden mulighet!

I tilstandsrapporten fremgikk bl.a. følgende:

Drenering – TG 2

(...)

Vurdering

Stedvis synlig fuktsikring av boligen i form av grunnmursplast. Det vites ikke tilstand på dreenspapp og evt drensrør under terreng. Det er naturgitt med aldersmessig slitasjegrad.

Utvendig fuktsikring er av stor betydning, fordi dette kan ha direkte årsak til uønsket fuktgjennomgang. Like viktig som den finnes, er om den er montert tilfredsstillende. Ut fra alder har dreneringssystemet redusert restlevetid.

Levetid

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år og avhenger bla. av kvaliteten på tilbakefylte masser og vanntilsig/fuktpåkjenning i grunn.

Renner, nedløp og beslag – TG 2

(...)

Vurdering

Renner og nedløp er av plastbelagt stål fra byggeår. Takvannet ledes til rør i grunn. Fremstår hovedsaklig i normal god stand, sett ut fra alder og levetidsbetraktningene. Stedvis noe slitt.

Levetid

Normal levetid for renner og nedløp av stål er 25 til 50 år.

Etasjeskillere – TG 1

(...)

Vurdering

Boligen har etasjeskiller bestående av trebjelkelag mellom etasjene.

Etasjeskillere fremstår hovedsaklig i normal forventet stand på bakgrunn av alder, visuelle observasjoner og enkel bruk av nivelleringsutstyr. Det ble registrert stedvis noe mindre skjevheter på gulver. Det er ikke kjent i hvilken grad det er foretatt lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet. Lyd og forstyrrelser oppleves svært forskjellig fra hver enkelt person og noe lydgjennomgang vil derfor måtte påregnes i betraktning av bygningstype og alder. Trolig noe lydt.

Rom under terreng – TG 2

(...)

Vurdering

Murt grunnmur, med innvendig utforede trevegger.

Det skal gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger mot terreng defineres som en type risikokonstruksjon. Dvs en type konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens med tanke på fukt og fuktrelaterte skader. Dette blandt annet grunnet med at når det isoleres på innersiden av grunnmuren, trekkes kondenspunktet inn i bygget. Dette samt fare for skjulte skader ved sviktende drenering.

Det er foretatt fuktmålinger flere steder i utforet yttervegg. Formålet med dette er i størst mulig grad å kunne klargjøre om det er skade, eller om skade kan forventes innen rimelig tid. Målingene på viste på befaringsdagen akseptable fuktverdier. Det var ved befaring ingen synlig tegn til skader. Det anbefales jevnlig målinger. Det skal også nevnes at boligen var bebodd og fullt møblert ved befaring, med de klare begrensninger det innebar for besiktigelsen.

TG:2 settes med hovedvekt på alder og risiko.

Terrengforhold

(...)

Vurdering

Boligen ligger på en relativt flat tomt.

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, det bør være fall bort fra grunnmuren. Dette hindrer unødvendig fuktbelastning på grunnmur. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling bort fra husets grunnmur.

Selger oppga i egenerklæringsskjemaet å ha eid boligen siden 1990. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere, hadde selger krysset av "Nei". På spørsmål om kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen, hadde selger krysset av "Ja" og opplyst:

Innredning av fysikalsk institutt i kjeller 1995 i samsvar originale tegninger fra 1985. Mindre ombygging til hybel i 2004.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 6 680 000 ved kjøpekontrakt datert 28.6.20, og overtatt av kjøper den 15.11.20.

Kort tid etter overtakelsen opplevde kjøper at det var lytt ned til hybelen, og reklamerte til selger den 26.11.20.

Kjøper avdekket ved første regnfall at vann trengte inn i underetasjen. Ved nærmere undersøkelser viste det seg at veggen hvor vannet hadde trengt inn var nymalt og malingen flasket av veggen etter kort tid.

R. Takst AS ble deretter rekvirert til å undersøke forholdene nærmere. Etter å ha gjennomført en befaring, ble det utarbeidet en rapport datert 3.9.22:

Kjeller/underetasje:

Ved befaring ses det at det er fuktgjennomslag i murveggen på bod i det nordvestre hjørnet. Veggen med synlig fukt er i mur og deler av denne er kledd med trepanel innvendig, noe som gir økt risiko for fukt og råteskader.

Det er synlige tegn til at det er fukt i nedre del av trepanel i hjørnet. Det opplyses at veggen fremsto som nymalt ved visning. Det er sterk grunn til mistanke om at det er svikt i drenering/taknedløp ved det aktuelle området. Grunnmursplasten er ikke synlig over belegningssteinen. Ved kontroll på utsiden ses det at belegningssteinen er lagt med fall mot grunnmur, noe som gir økt vannsig av overflatevann mot grunnmuren. Undertegnede vurderer at belegningssteinen fjernes og at det graves opp på utsiden av murvegg for å utbedre drenering. Terrenget skal iht Sintef falle fra grunnmur med fall på 3 cm pr meter, 3 meter ut fra grunnmur.

Kjellerstue:

Ved befaring 9.3.22 registreres fukt/råteskade i utlektet vegg i det sydøstre hjørne. Skaden fremstår som eldre/ikke pågående da undertegnede ikke registrerer direkte fukt ved fuktsøk. Det er imidlertid klart at skaden har oppstått og pågått i lengre tid. Veggen er tradisjonelt oppbygget med svartpapp på lettklinkermurvegg, "krysslektet" innvendig og isolert med mineralull. Denne oppbyggingen, sammen med utvendig forhold har skapt situasjonen. Undertegnede vurderer at skaden/veggen må utbedres ut og innvendig jfr Byggforsk sine anbefalinger. Innvendig begrenser skadet område seg til ca 2 meter ut fra hjørnet i begge retninger og i ca 60 cm høyde.

Undertegnede estimerer at dette arbeidet vil koste 150.000.-

Lydhimling og lydvegg:

Under er det lagt inn prisestimat fra entrepenører ang å montere lydhimling i leiligheten samt utbedringer av bassenget: Undertegnede har ikke vurdert dette, men det legges inn i rapporten som et vedlegg.

Arealer på himling og vegg er innhentet fra mottatte tegninger.

2750,- + mva. pr. m2. lydhimling.

- 60 m2 himling a 3437,50,- x 60 = 206.250.- inkl mva.

1750,- + mva. pr. m2. lydvegg.

- 19 m2 vegg a 2.187.50.- x 19 = 41.563.- inkl mva.

Foretaket har fremlagt befaringsrapport fra O. datert 22.9.22:

Drenering

Eier opplyser om at det ved nedbør har vært vann inne på kjellergulvet. Dette ble vurdert til å ha sammenheng med takvannshåndtering. Nedløpssystemet er byttet og ført i rør til kum av nåværende eier. Det har ikke vært fuktproblemer i kjelleren etter at arbeidet ble utført (våren 2022). Ved besiktigelse av kjellerrom så er kjellerveggene utforet med forhudningspapp direkte mot lecamur før veggen er isolert og panelert. Dette er i dag å anse som en risikokonstruksjon noe som også fremkommer av tilstandsrapporten. Det er symptomer på fuktinnsig i bod i kjelleretasjen, symptomene er saltutslag i lecamuren.

Skadebildet er dog ikke uforventet i lys av teknisk rapport som forelå ved salg. Overvannshåndtering med helningen på terreng fra både bolig og garasje påpekt som ikke tilfredsstillende. Undertegnede har lite

grunnlag for å vurdere dette, men på bakgrunn av bilder og rapport, samt forklaring under befaring var terrenget med relativt bra helning mot baksiden på garasjen. På bildet er dette endret.

KONKLUSJON

Nedløp har mest sannsynlig medført en økt fuktbelastning på dreneringen noe som har resultert i fuktinnsig. Eier har ført takvann i tette rør til kum og det er ikke registrert fuktighet etter utførelsen. Dette er å regne som vedlikehold/ oppgradering av eksisterende nedløpssystem som normalt ble lagt til naturlig fordrøyning.

Videre fremstod fallet mot garasje som uheldig oppfylling, konsekvensen av belastningen/konsekvensen er derimot begrenset.

UTBEDRING – UTBEDRINGSKOSTNADER

Planering av terreng mot garasje er beregnet av R. Takst AS til totalt: Kr. 10.000,- inkl. mva.

(...)

Lyd-gjennomgang

Det er lyd gjennomgang mellom hoveddelen og utleiedelen. Eier opplyser at leietaker flyttet nettopp av denne grunn. Nå er det slik at det ikke er noen lydkrav internt i en bolig. En eventuell etablering av lydsillet vil derfor være et subjektivt ønske om komfort. Vi kan ikke se forhold som utløser krav til etablering av lydsille mellom hybelleilighet og boligen ellers.

Selger ga følgende forklaring i saken:

Så til de enkelte punktene:

Vann i kjeller: Vi har aldri opplevd "at det kommer vann inn i kjelleren og at det blir vått på gulvet" som det påstås. Hadde vi opplevd dette hadde vi selv sagt opplyst om det. Takstmann fant heller ikke dette da han undersøkte huset før salget (se pkt. om "Grunnmur", "Drenering" og "Rom under terreng").

Maling av vegg: Vi hadde et fryseskap stående i hjørnet i rommet det snakkes om. Ved flytting av dette skapet oppdaget vi at det hadde flasset av maling på veggen. Dette oppfattet vi som tørt og malte derfor ovre dette området. Det var fullt synlig ved visning og overtagelse. Vi mener også at dette ble bemerket av oss på en av befaringene.

Utleiedel:

Lyd: Det påstås at vi har sagt at vi ikke kunne høre noe til leietagerne. Dette medfører ikke riktighet. Vi sa derimot at vi normalt ikke var sjenert av lyder. Ved høylytt prat kunne vi høre at det ble snakket, men ikke hva som ble sagt. Vi sa også at siden hybelen lå under soveromsdelen hadde dette aldri vært noe problem så lenge man forholdt seg til vanlig husordensregler med ro etter klokken 23:00, Vi har hatt leietagere siden 2004 og det har aldri vært noe problem. Vi undersøkte for noen år siden muligheten for å etterisolere/lyddempe. Fagfolk vi da var i kontakt med mente at det ikke ville være noen særlig hjelp i forhold til lyd gjennomgang.

Kjøper har fremlagt uttalelser fra leietakere av hybelen datert 13.10.22 og 16.5.23 vedrørende deres opplevelse om at det var lytt mellom etasjene:

Vi var tidligere leieboere i (Adresse), og vi flyttet hit med forsikring fra tidligere eier om at dette ikke skulle være lytt. Da stedet vi bodde på før dette var veldig lytt mellom veggene mellom nabo ved siden av og over.

Men etter en kort stund etter å ha bodd i (Adresse), fant vi fort ut at dette var enda mer lytt enn det forrige. Så lytt at vi igjen måtte finne et nytt sted å bo, da dette var høyt prioritert.

(...)

Hei, som tidligere skrevet har jeg og min samboer vært leieboere i (Adresse). Stedet vi bodde før dette var også lytt, så vi spurte derfor de første huseierne om det samme gjelder her.

Da var svaret nei, det var ikke lytt. Da sto vi nede i stua og det var ingen oppe for å egentlig gi noen garanti for dette.

Men så snart vi hadde flyttet inn så la vi merke til at det egentlig var mer lytt enn det forrige stedet vi hadde leid.

Dette merket vi fordi sønnen hadde rom over oss når vi satt ved pulten i stua, det var flere ganger en alarm som ringte ifra mobilen sønnen hadde, den hørte man så godt at man skulle tru lyden kom fra neste rom med døren åpen.

Vi nevnte dette for første huseierne minst én gang.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at selger hadde erkjent kjennskap til lydgiennomgang fra hybelen. Det faktum at selgerne selv tok kontakt med fagfolk for å undersøke mulighetene for å begrense lydgiennomgangen, underbygget at kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysninger om dette. Dette var av betydning for kjøper, som stilte konkrete spørsmål til selger om dette forut for avtaleinngåelse. Selger hadde videre erkjent at veggen i kjelleren var nymalt kort tid før salg som følge av malingsavflassing. Når selgerne ikke gjorde noen form for undersøkelser for å avdekke hva som var årsaken til malingsavflassing, kunne ikke selgerne høres med at de antok at dette var normalt og dermed ikke opplysningspliktig. I alle tilfeller var boligen i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper kunne forvente.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd på samlet kr 397 813, med tillegg av forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger i forbindelse med salg av eiendommen, jf. avhl. § 3-7. Selger hadde ikke informert kjøper om at det ikke var mulig å høre lyder fra hybelen, eller motsatt, men at de ikke var sjenert av lyder og derfor ikke hadde opplevd dette som et problem. Det var ikke dokumentert eller sannsynliggjort at selger hadde opplevd problemer med støy. Det var heller ikke dokumentert eller sannsynliggjort at selger tilbakeholdt informasjon om fukt i kjelleren. Foretaket anførte videre at vesentlighetsvilkåret ikke var oppfylt all den tid de påberopte forholdene måtte anses som påregnelige ut fra den tilstand boligen var opplyst å være i ved salget, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmål om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-9 andre punktum. grunnet lydgiennomgang mellom hoveddel og hybel, samt fukt i kjelleren i en enebolig oppført i 1988.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7:

Når det kommer til lydgiennomgang fra hybel, følger det av nemndspraksis at lyd/støy kan være omfattet av selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. For at det skal foreligge en mangel etter bestemmelsen, må det imidlertid være tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå lyd- /støyproblematikk som selger kjente eller måtte kjenne til.

Kjøper har bl.a. fremlagt uttalelser fra leietaker av hybelen i saken. Nemnda har i sin praksis vært restriktiv med å legge vekt på slike uttalelser, se til sml. FinKN 2020-757 og FinKN 2022-41. I sistnevnte avgjørelse påpekte nemnda at det på bakgrunn av nemndas skriftlige saksbehandling er vanskelig å gå inn i noen troverdighetsvurdering av om selger i saken overfor naboer eller andre har uttrykt seg på en slik måte at det må sies å foreligge tilbakeholdt kunnskap om støynivået.

Slik sekretariatet oppfatter uttalelsen fra tidligere leietakere var selger nettopp av den formening at det ikke var lytt mellom boenhetene, og vi kan vanskelig se at uttalelsen er egnet til å sannsynliggjøre kunnskap hos selger. Det vises her til at selger har bestridt kjennskap til sjenerende lyd/støy mellom boenhetene utover det som må anses normalt.

Lyd er et utpreget subjektivt forhold, som vil være mer eller mindre merkbart for ulike personer. Det er således vanskelig for sekretariatet å vurdere et slikt forhold på bakgrunn av skriftlig saksbehandling. Vår saksbehandling er begrenset til sakens dokumenter, og i en ord-mot-ord-situasjon vil i utgangspunktet bevisvilen gå ut over kjøperen, jf. alminnelige bevisbyrderegler. Det er ikke dokumentert avvik fra dagjeldende forskriftskrav knyttet til lydisolering, og det er heller ikke innhentet lydmålinger som kan belyse problemenes omfang. Riktignok reagerte kjøper raskt på at det var lytt mellom boligen og hybelen, men vi kan likevel ikke se at omfanget er dokumentert i særlig grad.

Slik saken er opplyst for oss, kan vi dermed ikke se at det er dokumentert støyp problemer av et slikt omfang at det foreligger opplysningssvikt fra selgers side. (...)

Hva gjelder fuktinntrengning i kjeller, kan vi ikke se at det foreligger klare bevismessige holdepunkter for at selger kjente eller måtte kjenne til problemer med drenering eller vanninntrengning. Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort at selger var kjent med at malingsavflassing i kjeller hadde sammenheng med vanninntrengning eller sviktende drenering. Se til sml. bla. FinKN 2017-773, FinKN 2021-1047, FinKN 2021-890 og FinKN 2021-653. Sekretariatet finner selgers forklaring plausibel sett i lys av sakens øvrige opplysninger.

På denne bakgrunn kom sekretariatet til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. § 3-7. Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets grundige begrunnelse.

Nemnda kan heller ikke se at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har anført at de totale utbedringskostnadene utgjør omkring 8 % av kjøpesummen. Selv om nemnda er enig med sekretariatet i at det kan stilles spørsmål ved omfanget av utbedringskostnadene, har nemnda ikke funnet det nødvendig å ta endelig stilling til dette, da det uansett ikke er ansett kvalitativt sett å foreligge et vesentlig forventningsavvik. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Boligen ble oppført i 1988, og var således 32 år på overtakelsestidspunktet. Både dreneringen, renner/nedløp/beslag og rom under terreng ble ved salget tilstandsvurdert til en TG 2, som indikerer middels kraftige symptomer på svikt. Drenasje og fuktsikring på utsiden av grunnmuren har begrenset levetid, og en konsekvens ved svekket eller feil på drenasjen og fuktsikringen kan som opplyst gi fuktskader i utforede vegger. Det er videre anbefalt i salgsdokumentene jevnlig målinger. Følgelig kan ikke utbedringsarbeider anses upåregnelig. Se tilsvarende i bl.a. FinKN 2016-429 og FinKN 2018-805.

Hva gjelder lydgjennomgang fra hybelen, kan sekretariatet heller ikke se at dette forholdet kvalitativt avviker tilstrekkelig fra det kjøper kunne forvente. Det ble opplyst ved salget at det var ukjent om det var foretatt lydisolering av konstruksjoner mot annen boenhet, og at lyd og forstyrrelser oppleves svært forskjellig fra hver enkelt person og at noe lydgjennomgang derfor måtte påregnes i betraktning av bygningstype og alder. Det ble videre påpekt at det trolig var noe lytt. Når kjøperne får en slik konkret opplysning, kan ikke sekretariatet se at det er dokumentert at boligen avviker i vesentlig grad fra det man hadde grunn til å regne med. Se til sml. FinKN 2016-465.

Alle forhold tatt i betraktning, har sekretariatet kommet til det kvantitative avviket sett i lys av de opplysningene som ble gitt ved salget, ikke er tilstrekkelig stort til å oppfylle lovens vesentlighetskrav.

Slik saken er dokumentert kan vi dermed ikke se at det foreligger mangelsansvar for selskapet i medhold av avhl. § 3-9 andre punktum.

Nemnda slutter seg til sekretariatets begrunnelse og konklusjon. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Sett i lys av opplysningene som var gitt om lydforholdene og fuktsikringen forut for kjøpet, kan ikke nemnda se at det foreligger et åpenbart misforhold mellom påregnelig og faktisk tilstand. Etter nemndas syn foreligger det følgelig ingen mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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