

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-306

10.4.2024

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

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

Ny avhendingslov – 36 år gammel bolig – fuktskader i kjeller – avvik ved utvendig fuktsikring – opplyst om tilstrekkelig fall fra grunnmur – TG 1 og TG 3 – avhl. §§ 3-2 og 4-12.

En enebolig fra 1986 ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.11.22. I tilstandsrapporten ble punktene *"Byggegrunn, fundamenter og grunnmur"* og *"Drenering"* gitt TG 1, og det fremgikk bl.a. at det ikke var påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet var utsett, og at fall fra grunnmur ble vurdert som tilstrekkelig. *"Fuktmåling og ventilasjon"* i kjelleren ble gitt TG 3, og det ble bl.a. opplyst om kondens som kunne gi råteskader på sikt. Kjøper avdekket kort tid etter overtakelsen fuktskader i kjelleren. Det ble av fagkyndig påpekt avvik ved utvendig fuktsikring, og det ble bl.a. også påvist vesentlig fall inn mot grunnmur. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, og at det var gitt uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til risikopplysningene som ble gitt om fukt i kjelleren forut for avtaleinngåelsen. Nemnda kom til at de innvendige fuktskadene var påregnelige for kjøper, men at kostnader til boligens utvendige fuktsikring var upåregnelige. Kjøper ble dermed gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 187 714, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 44 719, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i kjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.222.

Boligen er en enebolig på Nordmøre oppført i 1986.

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

Kjeller: BRA: 125 m², P-Rom: 95 m², S-Rom: 30 m².

P-Rom: Hall med trapp, gang, vaskerom, bad, vindfang, kjellerstue, stue og kjøkken.

S-Rom: Redskapsbod, kjølerom og 3 boder.

De påberopte fuktskadene i saken er tilknyttet stue/kjøkken i det som omtales som kjelleren. Vedlagt salgsprospektet lå også plantegningen for kjelleren, hvor stue/kjøkken var omtalt som *"sport/hobby"*.

I selgers egenerklæring fremgikk det at selger hadde bodd i boligen siden oppføringsåret 1986. Selger svarte *"nei"* på bl.a. følgende spørsmål:

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som rotter, mus, maur eller lignende?

I tilstandsrapporten ble det innledningsvis bemerket at boligen fremsto i normalt bra stand og bra vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble videre opplyst at kjelleren hadde vært trinnvis innredet fra byggeåret frem til ca. 1998

Det fremgikk bl.a. følgende om grunn og fundamenter i tilstandsrapporten:

Byggegrunn, fundamenter og grunnmur – TG 1

Byggegrunn er kjent, se under.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ifølge eier så er det fjellgrunn og steinmasser under hele bygningen.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur av lettklinkerblokk som bærende bygningsdel for hoved konstruksjon. Utvendig pusset/malt i synlig områder.

Under grunn er synlig grunnmursplast.

Merknader: Det er registrert en del løs overflatebehandling og enkelte små riss i puss plater. Enkelte støpte pilastere har deformasjon i overflate/skjevheter, men ikke vurdert som svekkelse i konstruksjon.

(...)

Drenering – TG 1

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Ifølge eier er det separat overvannsledning og drenering fra byggeår i PVC materiale med drenerende masser i rundt. Disse rørene er ført til sandfangkum som videre er tilknyttet kommunalt anlegg.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten spesielt utstyr.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

Boligens yttervegger ble i tilstandsrapporten gitt TG 1. Boligens terrasse ble gitt TG 2. Det fremgikk følgende under punktet "*Rom under terreng*" i tilstandsrapporten:

Veggenes og himlingens overflater – TG 2

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet senere enn byggeår.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr. Se under.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke om diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler. Se under.

Vegger har tapet på bygningsplater og ubehandlet panel. I himling så er det panel og system himling.

Ventilasjon er i henhold til standarden fra referansenivå, dette kan ikke sammenlignes med dagens krav.

Merknader: Det er avdekket spor etter sopp på panel i kjølerom. Ukjent hvordan konstruksjonene er bygd opp rundt kjølerom.

Ut lektede og platebeslåtte vegger under bakkenivå er alltid å betegne som en risikokonstruksjon da det kan være feil konstruksjon, og eventuelt svikt i utvendig fuktsikring vil kunne oppstå magasinerings av fukt.

Gulvets overflate – TG 1

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

(...)

Fuktmåling og ventilasjon – TG 3

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Grunnmurs konstruksjonen er ut lektet, isolert og påført kledning innvendig i alle rom. Det ble utført hulltaking på 2 utvalgte steder, og fukt kontrollert. Samt kontroll med pigg elektroder i trevirke flere steder i overflater.

Merknader: På kjøkken/stue ble det avdekket 2 lag med dampsperre sjikt, ett mot grunnmur og ett på innside isolasjon.

Det vil si at isolasjon og utlekt ligger inne mellom sjiktene. Dette er ikke heldig for konstruksjonen. Her vil det bli kondens som aldri kan tørke ut, noe som vil gi råte skader på sikt.

På bod ved kjølerom er det benyttet papp på grunnmuren før utlekt/isolering med dampsperre på innside. Dette er heller ingen god løsning, men ble en del brukt når denne boligen ble oppført.

På begge stedene så ble det målt fuktverdier over det som er normalt, det vil si ca. 40 vektprosent på stue/kjøkken og ca. 20 vektprosent på bod.

Øvrige målinger på overflater er normale i henhold til konstruksjon.

Takstmann anbefalte avslutningsvis i tilstandsrapporten strakstiltak grunnet funn av relativt høye fuktverdier i utlektet grunnmurkonstruksjon. Kostnaden ble estimert til kr 100 000 – kr 300 000.

Boligen ble solgt for kr 4 mill. ved kjøpekontrakt datert 17.11.22, og etter det opplyste overtatt av kjøper den 2.1.23.

Kjøper åpnet kort tid etter overtakelsen noen plater på kjøkkenet i kjelleren for å lufte ut kondens, og skal da ha oppdaget at det i tillegg til kondens var vanngjennomtrengning fra muren. Kjøper reklamerte til foretaket den 17.1.23.

Kjøper engasjerte en takstmann til å vurdere forholdet, og det ble fremlagt takstrapport fra C. AS av 23.2.23. I rapporten ble det gitt følgende konklusjon:

Årsaken til innvendig skade i vegger og gulv i stue/kjøkken rommet i u. etasje, er på grunn av at regnvann og smeltevann fra snø fra terrassen, føres konsentrert helt inn til ytterveggen, og ledes inn mellom grunnmursplasten og ytterveggen av lettklinker og derfra videre inn til treveggen i rommet og i gulvkonstruksjonen.

Mengdene og konsentrasjonen påvirkes vesentlig av at terrengoverflaten har et vesentlig fall inn mot muren, og at alt vann som kommer ned til overflaten ikke trekker ned jevnt på grunn av plastduken, men da føres inn til muren.

Anmerket uheldig konstruksjon med fare for kondens i eierskifterapport, vurderes å ha lite eller ingenting med saken å gjøre, sett i lys av avdekte årsak, da det er en rekke boliger som er oppbygget helt konkret som her, uten at det har oppstått skader.

Takstmann fra C. AS estimerte utbedringskostnadene til kr 232 157 inkl. mva.

Kjøper har i klagen spesifisert hvilke utbedringsposter som ble krevd dekket som prisavslag:

Sum kostnader utbedring av innvendig følgeskade: kr. 115 553,- eks. mva.

Sum kostnader utbedring av utvendig feil konstruksjon: kr. 58 022,- eks. mva.

Sum rigg- og driftskostnader (7%): kr. 12 151,- eks. mva.

Sum totalt: kr. 185 725,- eks. mva.

Sum totalt: kr. 232 157,- inkl. mva.

Ettersom takstrapporten også berørte innvendige vegger, som var negativt omtalt i tilstandsrapporten, så ble det innhentet ytterligere spesifisering av pris knyttet til den konkrete skadeårsaken i vår sak. Pristilbud ble gitt av byggfirma S. Ovennevnte post på 115.553,- eks mva (144 441,- inkl mva) ble da redusert til 94.750,55,- Kostnader for utvendige arbeider står uendret.

Ifølge foretaket har selger opplyst at han ikke var kjent med de påberopte forholdene utover det som ble opplyst i tilstandsrapporten.

Kjøper har anført at boligen har en mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at opplysningene som ble gitt ved salget tilsa at kjøper kunne forvente en funksjonell fuktsikring av boligen, uten pågående vanninntrenging og behov for strakstiltak. Kjøper har også anført at noen av opplysningene som ble gitt før avtaleinngåelsen var uriktige.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 187 714, inkludert krav om takstutgifter på kr 15 360. Kjøper har videre fremsatt krav om erstatning for advokatutgifter på kr 44 719, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger mangelsansvar i saken, jf. avhl. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble gitt en rekke risikopplysninger om fukt i kjelleren/det aktuelle området før avtaleinngåelsen. Foretaket har anført at kjøper overtok risikoen for omfanget av fuktskader da det ble opplyst om symptomer på svikt. Foretaket har videre anført at en eventuell uriktig opplysning uansett ikke ville virket inn på avtalens innhold, da det bl.a. ble opplyst om fukt forut for avtaleinngåelsen. Foretaket har subsidiært anført at det måtte gjøres et standardhevingsfradrag i en eventuell utmåling av prisavslag, samt at vilkårene for erstatning ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Etter sekretariatets vurdering tilsa det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen at de innvendige fuktskadene ikke var upåregnelige for kjøper, og dermed heller ingen mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet kom imidlertid til at avvik ved boligens utvendige fuktsikring utgjorde en mangel, jf. avhl. § 3-2. Kjøper ble tilkjent et prisavslag iht. avhl. § 4-12 på kr 70 000, etter fradrag for egenandelen etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Sekretariatet la videre til grunn at foretaket var ansvarlig for kjøpers advokatutgifter enten etter avhl. § 4-14, jf. FinKN 2023-602, eller etter fal. § 21-2, jf. FinKN 2023-567.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1, 3-2 eller 3-8 grunnet fuktskader i kjelleren i en bolig som er oppført i 1986.

Sekretariatet fremholdt følgende om de innvendige fuktskadene:

Denne saken gjelder en enebolig oppført i 1986. Boligen var 36 år ved avtaleinngåelsen.

Slik sekretariatet oppfatter takstmann fra C. AS, vurderer han at årsaken til fuktproblematikken i boligens kjeller er utvendige forhold. Sekretariatet kan ikke se at foretaket har bestridt dette.

Det er etter sekretariatets syn flere momenter i denne saken som trekker i retning av at det ikke var påregnelig for kjøper å måtte utbedre kjelleren innvendig kort tid etter overtakelsen.

Så langt sekretariatet kan se, ble det kun presentert ett bilde av kjelleren i salgsprospektet, på s. 27. Sekretariatet har derfor ikke grunnlag for å foreta en vurdering av hvilket inntrykk kjøperen fikk av kjelleren forut for avtaleinngåelsen.

I egenerklæringsskjemaet ble det ikke gitt noen opplysninger om fuktproblematikk i boligen. I tilstandsrapporten ble det gitt en rekke opplysninger som, slik sekretariatet vurderer det, var egnet til å gi kjøper en forventning om at boligen hadde en tilfredsstillende utvendig fuktsikring. "Byggegrunn, fundamenter og grunnmur" og "Drenering" ble gitt TG 1, og det fremgikk bl.a. at det ikke var påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet var utsett. Fall fra grunnmur ble vurdert som tilstrekkelig.

Det ble imidlertid også gitt kjøper en rekke risikopplysninger om fuktproblematikk tilknyttet kjelleren forut for avtaleinngåelsen.

I tilstandsrapporten fremgikk det at "Veggenes og himlingens overflater" i kjelleren ble gitt TG 2, og det fremgikk bl.a. at vegger som de aktuelle alltid ville betegnes som en risikokonstruksjon da det kan foreligge feilkonstruksjon, og at det ved eventuell svikt i utvendig fuktsikring ville kunne oppstå magasineringsfukt. Videre ble "Fuktmåling og ventilasjon" i kjelleren gitt TG 3, og det fremgikk bl.a. at det flere steder ble målt fuktverdier over det som er normalt. Det vises også til at takstmannen på s. 26 i tilstandsrapporten anbefalte strakstiltak grunnet funn av relative høye fuktverdier i kjelleren, med en samlet utbedringskostnad på mellom kr 100 000 og kr 300 000.

Som det fremgår over, ble det i vår sak både gitt opplysninger som tilsa at boligen hadde tilfredsstillende fuktsikring og konkrete opplysninger om både fuktskade i kjelleren og behov for kostbare strakstiltak tilknyttet fukt forut for avtaleinngåelsen.

Etter en konkret vurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, har sekretariatet under noe tvil kommet til at de innvendige fuktskadene må anses for å ligge innenfor hva kjøper i alminnelighet kunne forvente. Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på at det ble gitt en rekke risikopplysninger om fukt i kjelleren før kjøpet, samt at utbedringskostnadene ligger innenfor det spennet kjøper ble forespeilet i tilstandsrapporten. Det foreligger etter vårt syn derfor ikke en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1 hva gjelder de innvendige fuktskadene.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering.

Om de utvendige avvikene ved boligens fuktsikring heter det i sekretariatets drøftelse:

Når det gjelder avvik ved boligens utvendige fuktsikring, har vi imidlertid kommet til motsatt konklusjon. Som nevnt under punkt 2.1, ble boligens byggegrunn, fundamenter, grunnmur og drenering gitt TG 1 i tilstandsrapporten, og takstmann påviste ikke skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet var utsett og vurderte at fall fra grunnmur var tilstrekkelig. Disse punktene i tilstandsrapporten har, slik sekretariatet oppfatter det, blitt tilbakevist av takstmann fra C. AS.

Etter en konkret vurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, har sekretariatet kommet til at den påberopte mangelen anses for å ligge utenfor hva kjøper i alminnelighet kunne forvente når det gjelder utvendige avvik ved boligens fuktsikring. Sekretariatet har her lagt avgjørende vekt på at kjøper forut for avtaleinngåelsen fikk opplysninger som tilsa at boligens utvendige fuktsikring fungerte tilfredsstillende. Vi viser særlig til at punktet "Drenering" ble gitt TG 1, og at det helt konkret ble opplyst om tilstrekkelig fall fra grunnmur. Når det etter overtakelsen viser seg at dette ikke stemmer, foreligger etter vårt syn en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1.

Nemnda er enig med sekretariatet også på dette punktet. Foretaket har heller ikke imøtegått sekretariatets vurdering.

Nemnda er følgelig kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, jf. 3-1 hva gjelder de utvendige avvikene ved boligens fuktsikring, men at det ikke foreligger en mangel knyttet til de innvendige fuktskadene.

Kjøper har krav på prisavslag, jf. avhl. § 4-12 andre ledd. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at prisavslaget passende kan settes til kr 70 000 etter at kjøpers egenandel er fratrukket, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda er enig i dette, og kjøper tilkjennes prisavslag med kr 70 000.

Kjøper har også krevd erstatning for pådratte advokatkostnader. Sekretariatet kom til at det foreligger ansvarsgrunnlag i denne saken og nemnda er enig i det. Nemnda kan ikke se at foretaket har bestridt størrelsen på kjøpers advokatutgifter (kr 44 719), og kjøpers krav om erstatning på kr 44 719 tas til følge.

Forsinkelsesrenter er også krevd, og kravet tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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