

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-339

24.4.2024

Protector Forsikring ASA

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

Fuktskader i underetasje – feil ved drenering/kondens – TG 1 – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig oppført i 1995 ble solgt "som den er" for kr 7,8 mill., og overtatt av kjøper den 17.10.18. Boligen ble omtalt med "*Gjennomgående god og vedlikeholdt standard*". Ved salget ble det opplyst om utforede vegger og at soverom i underetasjen (opprinnelig garasje) ikke var godkjent for varig opphold. Det ble søkt etter fukt ved befarings som ikke viste unormale utslag. Det var gjort begrensede undersøkelser av grunn og fundamenter, men det ble antatt at dreneringen var utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Veggkonstruksjon og utvendige fasader ble gitt TG 1 hvor det var opplyst at "*Tre og betong konstruksjonene virker veldig godt vedlikeholdt*", innvendige overflater fikk TG 1, herunder gulv, vegger og himling. Selger opplyste om sprekker og fuktmerker i garasje og sprekke ved inngangsdør. Kjøper oppdaget i mai 2020 at malingen inne på et av soverommene i underetasjen begynte å flasse av, og det ble avdekket fukt på soverommet. Kjøper anførte at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og at boligen hadde en vesentlig mangel. Det ble fremlagt flere rapporter, hvor drenering/manglende klemlist og kondens særlig var fremhevet som skadeårsaker, og det var i de ulike rapportene vist til ulikt skadeomfang. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 720 913, og forsinkelsesrente fra 5.3.22.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fuktskader i underetasjen, 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 på Østlandet oppført i 1995.

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

Meget innholdsrik enebolig (BRA 306 kvm) med flott beliggenhet - Godkjent hybelleilighet (...)

Boligen inneholder bl.a. 4 soverom, stor vinkelstue, 3 ildsteder, loftstue, 2 bad og 2 garasjer. Boligen har i tillegg hybelleilighet med egen inngang, og hoveddelen har meget gode lagringsmuligheter i flere boder, garderobeskap og romslige kneledd. (...)

(...) bod i utleiedel er benyttet som soverom. Soverom i underetasjen (opprinnelig garasje) er således ikke godkjent for varig opphold. (...)

Byggemåte

Bygning oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Etasjeskillere i betong og trekonstruksjoner. Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser. Grunnmur i betong og leca. Grunnmur av betong. Yttervegger over grunnmur/såle i betong og

bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende kledning. Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene; merket produksjonsår 1994. Teak ytterdører. Profilerte heltre innerdører. Saltak i trekonstruksjoner, tekktet med takstein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. (...)

I tilstandsrapporten av 2.8.18 fremgikk bl.a.:

(...) Gjennomgående god og vedlikeholdt standard.

(...) Boligen holder en generelt god teknisk stand. (...)

Bygning oppført i 1995 i betong/leca- og trekonstruksjoner etter datiden byggeskikk og metoder.

Utforede yttervegger i underetasjen. (...)

Frittstående garasje med torvtak. (...)

Det ble søkt etter fukt ved befarings uten noen unormale utslag.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.

Grunnmur i betong og leca.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Grunnmur av betong.

Yttervegger over grunnmur/såle i betong og bindingsverkskonstruksjoner med utvendig liggende kledning.

Normal tid før reparasjon av plaststøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Tre og betong konstruksjonene virker veldig godt vedlikeholdt.

TG 1 (...)

Renner, nedløp og beslag (...)

Takrenner og nedløp i lakkert stål. (...)

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulv med forskjellige overflater med Pergo laminat 1-stav, fliser, linoleum og 1-stav heltre furu.

Tregulv i badstue.

Gulvvarme (kabler) i alle rom og bad. Ingen soverom har varmekabler

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av linoleum er 15 - 25 år.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1

Overflater på innvendige vegger

Det er brystningspanel, malt miljøstrie og panel på veggene.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettevegg er 10 - 20 år.

Ingen unormale avvik registrert utover normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1

Overflater på innvendig himling

Pusset og malt betong i underetasjen, ellers panel.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.

Ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 (...)

I egenerklæringsskjemaet fremgikk at selger kjøpte boligen i 1995. Selger besvarte bl.a. følgende spørsmål:

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

Svar: "Ja. Kan bli små fuktmerker i garasjer"

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

Svar: "Nei"

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: "Ja. Små sprekker i garasjer og liten sprekk i murkant ved inngangsdør.

Liten sprekk i mur i bod veranda."

6. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

Svar: "Nei"

7. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

Svar: "Ja. Litt ved pipe som nevnt over. Kan også komme noen dråper ved snøsmelting i frittstående garasje. Har montert et ekstra toppbord. Dette har kun skjedd 3-4 ganger."

7.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

Svar: "Nei"

9. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Svar: "Nei"

11. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

Svar: "Ja Badstu er tegnet som bod. Garasje og sov i underetasjen har byttet plass. Soverom på hybel må ha litt større vindu eller ta vekk dører for å være godkjent som soverom. Bod på terrasse er ikke i de opprinnelige tegninger."

11.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: "Nei"

17. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

Svar: "Det er lavt vanntrykk på grunn av at huset ligger nærme vannmagasin. Varmegjennvinningsanlegg er 23 år og modent for å byttes eller oppgraderes. Ellers er det litt slitte gulv med småskader. Varmtvannsberedere er også 23 år gamle. Et vindu i 2 etg. har punktert. Munnstykke på slange til sentralstøvsuger fungerer men bør byttes. En del av hvitevarer og toaletter er 23 år. Kjølerom har nytt aggregat for ca 5-6 år siden."

Boligen ble solgt "som den er" ved kjøpekontrakt datert 5.9.18, og overtatt av kjøper den 17.10.18. I overtakelsesprotokollen var det opplyst at kjøper la merke til fuktmerker på loftet, og kjøper og selger skal ha blitt enige under overtakelsen at selger skulle betale kr 650 for skaden som var blitt gjort på skapet under vasken på bad i utleiedelen.

Kjøper har opplyst at det i mai 2020 ble oppdaget at malingen inne på et av soverommene i underetasjen begynte å flasse av. Da kjøper fjernet deler av tapetet, la kjøper merke til en sterk lukt og at området var fuktig.

I uttalelse fra Ø. Altmuligservice av 14.5.20 fremgikk bl.a. at det var målt fukt i både vegg og gulv på soverom/oppholdsrom, yttergang, vaskerom, garasje, og bad i leieenhet. Det ble fremlagt en faktura av 18.5.20 på kr 1 500 for fuktmåling med rapport.

I befaringsrapport av 31.8.20 fra takstmann E. fremgikk bl.a.:

Konklusjon:

Fukt og oppsprekking i hjørne på soverom i kjeller

Det ble registrert begrenset med fukt i hjørnet hvor det er avdekket fukt på befaringsdagen.

Undertegnede er av den mening at forholdet mest sannsynlig skyldes fuktinntrengning pga sprekk i skjøt på grunnmur og manglende klemlist på grunnmursplasten.

Manglende klemlist anses som synlig på tidspunktet ved utarbeidelse av tilstandsrapport i fbm siste omsetning. Undertegnede mener det er ufagmessig av takstmannen å ikke kommentere dette i rapporten under punktet - Grunn og fundamenter.

Oppsprekking i øvre del av grunnmur er minimal og mest sannsynlig kun i puss-laget. Det bør etableres gips-plugg over sprekken slik at man kan følge med på evt. negativ utvikling.

Fukt i garasje

Fukten i hjørnet langs gulvet i garasjen anses i hovedsak å skyldes fuktinntrengning utenfra pga manglende klemlist på grunnmursplasten samt belastning fra nedløpsrør i aktuelle hjørne.

Fukt i området ved ventil i nærheten av garasjeporten skyldes defekter ved utvendig takrenne og beslag i fbm overliggende terrasse slik at fukt trenger inn i overgang dekke/grunnmur, ventil osv. Forholdet anses som påregnelig vedlikehold.

Avflassing på grunnmur og utvendige støttemurer

Undertegnede er av den mening grunnmur og spesielt utvendige støttemurer i gårdsrom er en type konstruksjon og er utsatt for stor fuktbelastning som gjør at hyppig vedlikehold er påkrevet. Det er viktig at det benyttes riktig produkter på overflatene og som er så diffusjonsåpne som mulig. Kontroll av maling tilsier at murene var behandlet med diffusjonsåpen mur-maling. (...)

Fukt i området ved ventil i nærheten av garasjeporten skyldes defekter ved utvendig takrenne og beslag i fbm overliggende terrasse slik at fukt trenger inn i overgang dekke/grunnmur, ventil osv. Defekter anses å ha oppstått pga manglende rensing og vedlikehold av takrenne slik at vann blir stående og sprenger ved frost.

Utbedringskostnadene ble angitt til kr 60 310. Kostnadene omfattet rengjøring og refuging av skjøtesprekk i grunnmur på det aktuelle området, etablering av klemrist, fjerne fuktskadede materiale i vegg på soverom og erstatte disse med tilsvarende plater, oppretting av takrenne, ny maling innvendig i garasje mv. Posten som var inkludert og oppgitt som rengjøring og refuging av skjøtesprekk i grunnmur, samt etablering av klemrist var oppgitt til kr 10 663 inkl. mva.

Kjøper besluttet å åpne veggen i underetasjen, og tok deretter kontakt med sin husforsikring. I skaderapport fra Recover av 7.6.21 fremgikk:

Har åpnet opp med ft's tilatelse.

Her er det lagt isolasjon rett på muren å så plast å gips.

Dette har ført til kondens i veggen.

Treverket er så råttnet at kniven glir rett inn uten noe motstand.

Dette er nok et gjennomgående problemet i hele underetasje der veggene er under terreng

Det ble fremlagt et pristilbud fra V. AS av 28.9.21 på kr 543 750 for bl.a. riving av vegger i kjeller bortsett fra gang og garasje, oppbygning av vegger, knotteplast mot mur, gips på vegger bortsett fra bad. Det var ikke medtatt kostnader til rørlegger, elektriker, råteskade, soppskade, samt gulv og tak.

I tilbud fra I. VVS av 15.1.22 ble det angitt kostnader på kr 90 000 for el- og rørarbeid. I tilbud fra K. VVS av 17.1.22 ble det angitt kostnader på kr 70 000 for rørleggerarbeid på bad, samt kr 5 000 for bytte av utekran.

I skaderapport fra takstmann R. av 4.4.22 fremgikk bl.a.:

Ved befaring registreres det at knotteplast utvendig mangler topplst og det er montert rør på taknedløpene som leder vannet bort fra bygningen. Innvendig avdekkes noe råte i vegg på soverom, fuktskjolder i garasje. Ellers så ble det ikke oppdaget fukt i boligen eller utleiedelen på befaringstidspunktet. (...)

1.2 Konklusjon

Det er påvist fukt i kjellerveggen på soverommet. Boligen er oppført i 1995 og har en oppbygning på innsiden av grunnmur etter byggeårets prinsipper, som i dag er å anse som en feilkonstruksjon. Det vil i tillegg, basert på dreneringens alder, ikke være upåregnelig med svikt og påfølgende behov for tiltak. Det er heller ikke montert topplst på grunnmursplasten, dette gjør at fuktbelastningen direkte inn på grunnmuren øker.

Basert på skadeomfanget inne i veggen vurderes det å være lite sannsynlig at det har vært fuktighet her i mange år. Da forutsetningene for kondens har vært lik siden byggeåret, er det min vurdering at fuktigheten i dette tilfelle i hovedsak skyldes en begynnende svikt på dreneringen i kombinasjon med manglende topplst.

1.3 Utbedring/ kostnadsvurdering

Som nevnt er dreneringen innenfor tidsintervallet for utskifting, men det er pr. nå ikke gjort tilstrekkelig med åpninger/ hulltagninger for å konkludere med at dreneringen må skiftes ut i sin helhet. Det vil ha en positiv effekt med montering av klemrist og spyling av drenerør.

Når det gjelder innvendig skadeomfang, med tilhørende utbedringsbehov, er det heller ikke her gjort nok inngrep for å avdekke behovet for tiltak.

Det ble også fremlagt en udatert uttalelse fra B. AS:

B. AS drenerte 3 vegger på (adresse). Det var rene og tørre vegger på hele dreneringen. Det var litt fukt på ett hjørne pga taknedløp.

Den gamle dreneringen var åpen og det kan umulig ha noen årsak med fukt i kjelleren.

Grunnmursplasten manglet topplst men grunnet god drenering i bunn var ytter veggene tørre.

Det ble meg innformert av huseier at vegger i keller har plast. Dett er etter hva jeg har av informasjon feil og vil gi kondens.

I e-post fra takstmann E. til kjøper 27.4.23 fremgikk følgende:

Jeg ser ikke behovet for ytterligere rapport i denne saken (gi beskjed dersom du ikke er enig).

Faktum er at det var manglende klemlist i toppen av knotteplasten og en sprekk i betongskjøt akkurat i det området hvor det er avdekket fukt innvendig. Drenering/fuktsikring var også ca. 25 år gammel samt at det var synlig fukt og saltutslag i bod og garasje hvor vegger ikke er utforet. Det er også gitt opplysninger om dette salgsdokumenter.

Bruk av dampsperre i innvendig utforede kjellervegger som dette, anses som normal byggeskikk på aktuelle tidspunkt. Men, på slutten av 90-tallet og begynnelsen av 2000-tallet ble det frarådet å bruke dampsperre på vegger som var tilbakefylt utvendig med mer enn 50% av veggens høyde.

Uansett er det ikke tegn til at bruk av dampspærren har medført kondensering og skader.

Som sagt, er avdekket fuktskade innvendig på akkurat samme punktet hvor det er sprekk/skjøt i grunnmur utvendig og hvor det manglet klemlist tidligere.

Råteskade i svill er også avtagende til hver side av aktuelle punkt, noe som tilsier at det er forårsaket av punktlekkasje. Dersom bruk av dampsperre hadde vært årsaken, ville ikke fuktbilde vært avtagende til hver side, da ville veggene hatt et større skadeomfang og skadebilde ville sett annerledes ut.

Nye eier har fornyet utvendig drenering/fuktsikring, det er etablert klemlist i overkant av knotteplasten. Men, betongskjøt er ikke jevnet ut eller at det er fuget mellom kjøt og klemlist, det bør gjøres slik at slagregn ikke trenger inn i samme området. Vedlagte bilde viser at vann fra slagregn legger seg i kjøten mot klemlist, det er derfor fare for at dette trekker inn i underliggende sprekk/skjøt.

Det kunne registreres noe forhøyede fuktverdier ved befaringen, men det skal sies at rommet fremstår som kaldt og ubrukt samt at det ikke er gjort tiltak for å tørke ut konstruksjonen. Evt. fuktighet som hadde kommet inn for 1-2 år siden, vil derfor mest sannsynlig i mer eller mindre grad kunne registreres i dag dersom forhold som temperatur osv. er på et slikt nivå at det ikke medvirker til opptørring.

Det er ikke avdekket ytterligere feil/mangler og/eller skader siden jeg var der i august 2020, jeg ser derfor ingen grunn til å utarbeide en ny rapport eller endre på tidligere vurderinger jeg har gitt.

Her ser man bilde av sprekk/skjøt i grunnmuren. Rød ring anviser fuktbelastning i overgang mot klemlist. Bilde er tatt ved min befaring 10.3.2023.

I e-post av 22.8.23 fra ansvarsforsikringsforetaket til selgers takstmann fremgikk bl.a. at tilstandsrapporten var basert på undersøkelsesnivå 1, vurdering av bygningsdelen er holdt opp mot byggeår, dreneringen var opplyst ikke undersøkt, og det var opplyst at det var utforede vegger i kjelleren. Utforede vegger var en helt vanlig byggemåte i 1995. Videre var det opplyst:

Vi kan heller ikke se at det er sannsynliggjort noen grunn til at klemlist burde vært særskilt dokumentert. Det fremgår av rapportene og epostutveksling med B. AS at dreneringen fungerer fint på sør, øst og vest-sidene. Det er kun nordsiden som har fått fuktskader. Og dette synes å være av fler ulike årsaker. Det fremgår av rapporter fra (takstmann R.) og (takstmann E.), samt redegjørelse fra E. i A. AS at fukten sannsynligvis har kommet etter salget, og at det skyldes store mengder slagregn som samlet seg i en murskjøt og rant ned langs veggene. Dette sammen med at dreneringen har hatt behov for generelt vedlikehold har ført til sannsynligvis ett tilfelle av fuktinnsig. jfr. At (takstmann E.) ikke ser noen ytterligere skader i perioden mellom 2020 og 2023.

Ut fra de underbilag som er fremlagt så er det ikke krevd prisavslag for utbedring av drenering. Dette er vedlikeholdskost som kjøper aksepterer at de må dekke selv.

En tilstandsrapport kan ikke forventes å forutse eller informere om risikoen for et så sammenhengende uhell. Alt i alt har takstmann informert om at drenering ikke kunne besiktiges, manglende klem rist i seg selv er ikke unormalt og har ikke vært problem på de øvrige veggene. Og utforede vegger er tydelig beskrevet.

Vil vi også bemerke prisavslagens størrelse. Etter vår oppfatning kan ikke kjøper, uavhengig av ansvar, kreve mer enn eventuell klemlist samt utbedring av faktiske fuktskader. Utforede vegger var kjøper kjent med, og det er ikke dokumentert at noen av disse har utviklet fukt av seg selv. Ut fra det vi ser dreier det her seg kun om fuktskader som har kommet inn i nordveggen. Dette skyldes sammensatte årsaker som takstmann ikke kan forventes å ha informert om.

Når det gjelder eventuelle faktiske sprekker, så registrerte ikke vår kunde noen slike på sin befaring. Viser forøvrigt (B.) sin rapport side 15 som demonstrerer forskjellen 5 år utgjør på denne type mur uten vedlikehold.

Foretaket opplyste i klagesvaret at takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten hadde opplyst følgende:

Det ble foretatt en Nivå 1 undersøkelse og i den forbindelse ble det ikke registrert fukt i utforede vegger samt at selger ikke opplyste om noen feil på grunnmur. Ved fuktsøk med pigg var det ingen utslag på fukt på innvendig vegg. Når det gjelder sprekke i skjøt på grunnmur så har jeg ikke skrevet noe om dette og kan ikke huske at det var noe jeg så på grunnmuren ved befaring. Når det gjelder kantlist så strides det om kantlist har den funksjonen som det her henvises til.

Kjøper har anført at boligen har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-9 andre punktum. Kjøper har særlig vist til at takstmannen ga mangelfulle opplysninger, og skulle iht. gjeldende instruks ha inkludert både drenering og rom under terreng i tilstandsrapporten. Takstmannen hadde ikke avdekket eller opplyst om manglende klemlist eller sprekke i grunnmuren, til tross for at dette var synlig ved visuell befaring av eiendommen. Dette var forhold som medførte risiko for fukt i konstruksjonen, noe som var underbygget av at dette måtte anses som skadeårsaken i denne saken. Ettersom boligen ble opplyst å holde en gjennomgående god og vedlikeholdt standard, og både innvendige gulv, vegger og himling ble gitt TG 1, forventet kjøper at boligen var i god stand. Opplysningene kjøper fikk i tilstandsrapporten ga ingen indikasjoner på at boligen hadde behov for utbedringer av hverken utvendige eller innvendige forhold tilknyttet underetasjen. Utbedringskostnadene utgjorde over 9 % av kjøpesummen.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 720 913, og forsinkelsesrente fra 5.3.22.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8, 3-9 andre punktum. Foretaket har i hovedsak vist til at selgers takstmann ikke hadde observert sprekker i grunnmuren, og at det i egenerklæringsskjemaet ble opplyst om små sprekker i garasjen og en liten sprekke i murkant ved inngangsdør, samt en sprekke i bod ved veranda. En opplysning fra takstmannen om en mindre sprekke i grunnmuren kunne derfor ikke hatt innvirkning på avtalen. Det var heller ikke dokumentert at sprekken faktisk var synlig under takstmannens befaring. Manglende toppliste var kun pekt på som én av flere årsaker til fukten som var avdekket. Det var kun dokumentert et meget begrenset skadeomfang i saken som begrenset seg til boligens nordside, og skadeårsaken til fukten var opplyst å være sammensatt av flere årsaker. Det foreligger ikke feilkonstruksjon sett opp mot byggeår og datidens anbefalte løsninger. Utbedring i tråd med pristilbudene medførte omfattende renovering og oppgradering av boligen.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Slik saken var dokumentert for sekretariatet fremsto det som uklart om skadeårsaken skyldtes manglende klemlist/feil ved drenering, eller kondens. Selv om manglende klemlist fremsto som synlig for selgers takstmann, jf. FinKN 2022-421, kunne ikke sekretariatet se at dette forholdet hadde sammenheng med kjøpers mangelskrav. Når skadeårsak

og skadeomfang var omtalt ulikt i flere rapporter, kunne ikke sekretariatet se at det i tilstrekkelig grad var dokumentert at det forelå en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 eller 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda finner det klart at det på bakgrunn av de fremlagte dokumentene i saken ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det vises her til sekretariatets grundige begrunnelse og konklusjon.

Når det gjelder spørsmålet om mangelsansvar etter avhl. § 3-9 andre punktum, har nemnda vært noe mer i tvil. På samme måte som sekretariatet, har nemnda dog funnet skadeforholdet både uavklart og usikkert. Dette får betydning for vesentlighetsvurderingen, både kvantitativt og kvalitativt. Det vises særlig til følgende merknad fra sekretariatet, som nemnda slutter seg til:

Slik vi forstår utbedringskostnadene, knytter disse seg til utbedring av nærmest samtlige vegger i underetasjen basert på uttalelsen i skaderapport fra Recover. I rapporten ble det uttalt at det var lagt isolasjon rett på muren, så plast, og så gips, noe som hadde ført til kondens i veggen, og det ble uttalt at dette er "nok et gjennomgående" problem i hele underetasje der veggene er under terreng. Sett i lys av de andre rapportene, samt at uttalelsen fremstår som en antakelse, kan vi ikke se at verken skadeårsak eller omfanget kjøper har vist til er tilstrekkelig dokumentert. Sekretariatet forstår rapportene slik at det er avdekket fukt på soverommet, og det nærmere omfanget kjøper har vist til er dermed ikke tilstrekkelig klarlagt.

Etter en samlet helhetsvurdering har nemnda kommet til det samme som sekretariatet, nemlig at det ikke er sannsynliggjort noe markant og åpenbart avvik fra hva kjøper i saken kunne forvente. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 annet punktum.

Nemnda har merket seg kjøpers anførsler i nemndsansmodningen av 29.2.24, men finner ikke at det fremkommer noe her som er egnet til å endre nemndas syn.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Martine Brustad (forbrukerrepresentant).