

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-414

13.5.2024

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

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

Ny avhendingslov – 63 år gammel bolig – svikt ved drenering – fuktskader i kjeller – TG 1 og TG 2 – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14 – forskriften § 2-15.

En enebolig fra 1959 ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.9.22. Selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til fukt i underetasjen, men oppga at kjelleren var "normalt" fuktig, men uten fuktproblemer. I tilstandsrapporten ble drenering gitt "mørk" TG 2. Grunnmur, fundamenter og rom under terreng ble gitt TG 1. Takstmannen opplyste i tilstandsrapporten å ha vurdert fukt i tiliggende konstruksjoner på vaskerommet i kjelleren, og kommenterte at hulltaking ikke var foretatt da det ikke var fysisk mulig. Det var inntatt et bilde av en fuktmåler, men bildet eller eventuelle funn ble ikke kommentert. Kjøper oppdaget etter overtakelsen dreneringssvikt, som skal ha medført at vann fra grunnen hadde trukket inn flere steder i kjelleretasjen. Kjøper avdekket vannskader og mugg i vegger og gulv i kjellerstuen, to soverom og inngangsparti til kjelleren, samt at tapet på veggene løsnet fra underlaget. Kjøper anførte at det forelå mangelsansvar da dreneringssvikten samt de avdekkede vann- og fuktskadene i kjelleren gjorde at boligen ikke samsvarte med det avtalte, samt at det var gitt mangelfulle opplysninger. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, herunder boligens alder og risikoopplysningene om drenering og fukt. Foretaket avviste at det forelå opplysningssvikt fra selgers side. Nemnda kom til at svikt ved dreneringen ikke utgjorde en mangel, men at innvendige fuktskader utgjorde en mangel. Kjøper ble gitt delvis medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 539 357, krav om erstatning for advokatutgifter kr 172 500, samt forsinkelsesrenter fra 28.4.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av avvik ved drenering og innvendige fuktskader i kjeller, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig over tre etasjer på Østlandet, oppført i 1959.

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

Pen og velholdt enebolig på tre plan.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger hadde bodd i boligen i 31 år. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere svarte selger "Nei", men kom med følgende kommentar:

Kjelleretg er av lamellstein av sement. Denn er "normalt" fuktig. Dog ingen fuktproblemer

På spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende og på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade svarte selger "Nei". Selger oppga videre at kjelleren var innredet, men at dette ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene.

Innledningsvis fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt men noe vedlikehold og oppgradering i forhold til dagens standard må påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

(...)

Boligen har følgende rominndeling:

Kjeller:

- stue 22,7 m²
- soverom 9,4 m²
- soverom 13,3 m²
- gang 3,0 m²
- vaskerom 4,7 m²
- bod 11,3 m²
- bod 1,6 m²

Når det gjaldt utvendige forhold, ble boligens drenering gitt "mørk" TG 2 ("*Avvik som kan kreve tiltak*"), og det fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Drenering antatt bestående av drenerende masser, samt teglrør e.l. i grunnen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Bygningen har grunnmur i sementblokker.

Når det gjaldt innvendige forhold, ble boligens innvendige overflater gitt TG 1, og det fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Innvendige gulvoverflater bestående av parkett, flis, teppe og malte gulvbord. Malte vegger og malte plater og panel i himling. Det ble registrert noe sprekker i fuger i gang.

Boligens rom under terreng ble gitt TG 1, og det fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Rommet har teppe og belegg på gulv, malte plater og malt mur på vegger

Overflater vegger og himling på boligens vaskerom i kjeller ble gitt TG 1, og det fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Rommet har malt mur på vegger og panel i himling.

Overflater gulv på boligens vaskerom i kjeller ble gitt "mørk" TG 2, og det fremgikk følgende av tilstandsrapporten:

Gulvet har vinylbelegg og ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

De øvrige punktene om boligens vaskerom i kjeller ble i tilstandsrapporten gitt TG 1.

Takstmann har vurdert fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerommet i kjelleren, og kommentert at:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det var inntatt et bilde av en fuktmåler, men uten noen forklaring av hva måleren viste.

Boligen ble solgt for kr 5,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 22.9.22, og overtatt av kjøper den 21.10.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen dreneringssvikt, som medførte at vann fra grunnen hadde trukket inn flere steder i kjelleretasjen. Kjøper avdekket vannskader og mugg i vegger og gulv i kjellerstua, to soverom og inngangsparti til kjelleren. Kjøper oppdaget også at tapet på veggene løsnet fra underlaget. Kjøper reklamerte til selger 15.1.23 og til foretaket 22.2.23.

Kjøper har fremlagt reklamasjonsrapport datert 9.2.23 fra T. Takst AS:

Levetidsbetraktninger

Dreneringen er fra byggeår og har passert normalt forventet levetid (<60 år).

Teknisk vurdering

(...)

Vurdering

Bobler i veggtapet som skyldes saltutslag fra fuktgjennomgang i kjellevegg flere steder (se bilder). Svært iøynefallende. Lett å oppdage forhøyede fuktverdier i kjellerveggene når man søker med fuktindikator.

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-15 stiller krav til at den bygningssakkyndige som utarbeider tilstandsrapport for boligsalg skal gjennomføre fuktmålinger i rom under terreng. Dersom den bygningssakkyndige ikke tar hull til fuktmåling, så skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

(...)

Konklusjon

Skadeårsaken er dreneringssvikt som følge av slitasje og elde Da undertegnede besiktiget boligen var forholdet iøynefallende og søk med fuktindikator viste gjennomgående forhøyede fuktverdier i kjellervegger og gulv.

Utbedring

Innvendig: riv/ny tapet på vegger i 2 soverom og kjellerstue, samt male vegger kjellernedgang.

Utvendig: etablere ny drenering.

Merknad: tilbud fra S. Maskin AS legges til grunn for utvendig dreneringskostnad.

Innvendig utbedringskostnad er komplett, uten fradrag for det som dekkes av bygningsforsikringen

Utbedringskostnad inkl. mva.

kr 527 982,-

I reklamasjonsrapporten ble innvendige utbedringskostnader estimert til kr 168 582 inkl. mva. Det ble også fremlagt pristilbud fra S. Maskin AS av 7.2.23 for ny drenering på kr 359 400 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart at han ikke kjente til fukt i kjeller annet enn at kjelleren var normalt fuktig, slik som eldre boliger ofte var. Selger skal videre ha opplyst at kjelleren ble benyttet som soverom og kjellerstue til selger selv og selgers barn. Ifølge foretaket hadde megler opplyst i kommentar til kjøpers reklamasjon at han ikke så tegn til fukt i kjeller på visning eller i salgsprosessen ellers. Megler skal videre ha opplyst at verken kjøper eller øvrige interessenter bemerket tegn til fukt i kjeller.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, jf. §§ 3-1, 3-2 og 3-8. Kjøper har bl.a. vist til at de avdekkede vann- og fuktskadene i kjelleren og dreneringssvikten medførte at boligen ikke samsvarte med det avtalte, og at det også foreligger brudd på selgers opplysningsplikt. Kjøper har videre vist til forskrift til avhendingslova §§ 2-15 og 2-16, og at opplysningene gitt forut for avtaleinngåelsen var ufullstendige vurdert opp mot forskriftens krav til undersøkelse.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 527 982, og kr 11 375 for takstutgifter, samt krav om erstatning på kr 172 500 for advokatutgifter, jf. avhl. § 4-14, i tillegg til krav om forsinkelsesrenter fra 28.4.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke var grunnlag for mangelsansvar, og har i hovedsak vist til at saken gjaldt salg av en eldre brukt bolig hvor fukt i kjeller var et påregnelig forhold, som medførte at det ikke foreligger et avvik fra verken avtalt eller berettiget forventning. Foretaket har bl.a. vist til selgers opplysning i egenerklæringsskjemaet om at kjelleren var normalt fuktig, at dreneringen ble vurdert til TG 2, at dreneringstiltak var å forvente, og at protimeter/fuktmåler viste fukt. Subsidiært anførte foretaket at kjøpers estimerte prisavslag var satt for høyt. For utbedring av innvendige fuktskader måtte det gjøres et fradrag på 25 %. Når det gjaldt advokatutgifter, har foretaket vist til at kostnaden var unormalt høy, og at beløpet måtte nedjusteres.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper delvis medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelsansvar når det gjaldt dreneringssvikten, men kom etter en konkret vurdering til at de innvendige følgeskadene var upåregnelige for kjøper, og dermed utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 eller 3-7 grunnet dreneringssvikt og fukt i rom under terreng i en bolig oppført i 1959.

Når det gjelder avvik ved dreneringen og spørsmålet om det på dette punktet foreligger en mangel, kan nemnda ikke se at det er holdepunkter i sakens dokumenter for at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Selv om det eventuelt legges til grunn at det er gitt uriktige og/eller ufullstendige opplysninger, kan ikke nemnda se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Nemnda bemerker at den ikke kan se at det er sannsynliggjort at det ikke foreligger en godkjent tilstandsrapport på dette punktet. Det vises for øvrig til at dreneringens alder er en opplysning som utledes av salgsdokumentasjonen, og ikke av tilstandsrapporten.

Spørsmålet er om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Ut fra opplysningene som var gitt ved salget, måtte kjøper legge til grunn at dreneringen var fra boligens byggeår – 1959.

Sekretariatet fremholdt følgende om vurderingen av om det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2:

Når det gjelder nemnds- og rettspraksis før lovendringen i 2022, vises det til at kjøper som en hovedregel måtte anses å ha overtatt risikoen for feil ved dreneringen når boligen hadde passert ca. 30 år, se eksempelvis FinKN 2014-523 (40 år gammel drenering), FinKN 2017-300 (35 år gammel drenering) og FinKN 2023-169 (63 år gammel drenering).

Når det gjelder nemndspraksis etter lovendringen i 2022, vises det til FinKN 2023-278, hvor nemnda kom til at det forelå mangelsansvar etter avhl. § 3-2 i sak hvor dreneringen til en 44 år gammel bolig hadde sviktet. Dreneringen var i tilstandsrapporten gitt TG 2, og det ble opplyst at den var fra byggeår, at over halvparten av forventet levetid var overskredet, og at tiltak for redrenering ikke kunne utelukkes. I tilstandsrapporten ble punktet "Rom under terreng" gitt TG 0 og TG 1 på bakgrunn av hulltaking, som ifølge takstmannen ikke viste unormalt høye verdier. Kostnadene var i saken høyere enn normalt og omfanget av skadene var store. Det var etter overtakelsen dokumentert feil ved utførelsen av dreneringen, og takstmann hadde i saken uttalt at det var påvist svikt i utførelsen på drenering i forhold til de krav som var gjeldene på byggetidspunktet.

Sekretariatet vil videre vise til at nyere nemndspraksis synes å trekke i retning av å legge større vekt på at en bygningsdel er gitt TG 1 (i favør av kjøper), også når bygningsdelen har høy alder, se eksempelvis FinKN 2022-424 (32 år gammel drenering). I saken var dreneringen gitt TG 1. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og det ble lagt avgjørende vekt på utbedringskostnadens omfang sett opp mot angivelsen av TG 1, og fraværet av risikoopplysninger om dreneringen.

Sekretariatet kan ikke se at det er dokumentert feil ved utførelsen av dreneringen i vår sak. Dreneringen i vår sak er i tillegg 19 år eldre enn dreneringen i FinKN 2023-278. Takstmann fra T. Takst AS uttalte i reklamasjonsrapporten at dreneringen var fra byggeår, trolig iht. vanlig byggeskikk for byggeåret. Sekretariatet har merket seg at takstmann skriver at det på søndre kjellervegg er montert utvendig drencplate, noe som ifølge takstmann indikerte at det var utført arbeid på dreneringen etter byggeår, men kan ikke se at denne opplysningen får noen betydning for resultatet.

Sekretariatet kan etter en samlet vurdering ikke se at det foreligger mangelsansvar for foretaket når det gjelder dreneringen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2 første ledd. Sekretariatet har lagt avgjørende vekt på dreneringens alder, levetidsbetraktninger, at det ikke er opplyst om feil ved utførelsen samt at dreneringen ble gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse, og er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1 på dette punktet. Det er ikke anført noe i nemndsansmodningen som gir grunnlag for en annen vurdering.

Kjøper har også fremholdt at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-2 grunnet fuktskader i kjelleretasjen. Når det foreligger påregnelig svikt ved dreneringen, vil i utgangspunktet innvendige følgeskader også kunne være kjøpers risiko. Sekretariatet kom likevel til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2, jf. § 3-1 på dette punktet, og i begrunnelsen fremgår det:

Når det gjelder opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, viser sekretariatet til at selger svarte "Nei" på spørsmål i egenerklæringsskjemaet om kjennskap til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere. Selger kommenterte imidlertid at kjelleretasjen var "normalt" fuktig, men at det ikke var fuktproblemer.

Det vises videre til at boligens innvendige overflater, rom under terreng og alle delene av kjellerens vaskerom med unntak av gulvet ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk videre i tilstandsrapporten at takstmann hadde vurdert fukt i tilliggende konstruksjoner på vaskerommet i kjelleren, og kommenterte "Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner." Det fremgikk av tilstandsrapporten et bilde av det som sekretariatet oppfatter er en fuktmåler, og som sekretariatet oppfatter ble tatt på vaskerommet i kjelleren. Men, tilstandsrapporten inneholder ingen forklaring på hva displayet på fuktmåleren viste eller hva målingen innebar. Funnene fra januar 2023 i reklamasjonsrapporten fra T. Takst AS står i sterk kontrast til fravær av opplysninger om fukt i kjelleretasjen i tilstandsrapporten, da takstmann fra T. Takst AS bl.a. uttalte at fukt var "Svært iøynefallende. Lett å oppdage forhøyede fuktverdier i kjellerveggene når man søker med fuktindikator."

Ut fra en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen, kan ikke sekretariatet se at de avdekkede fuktskadene i boligens kjelleretasje var forhold kjøper med rimelighet kunne forvente. Sekretariatet har etter dette kommet frem til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2

første ledd, og vi har da lagt avgjørende vekt på at tilstandsrapporten ga "Rom under terreng" TG 1, uten noen risikoopplysninger, hverken generelle eller konkrete.

Sekretariatet vil også bemerke at det på s. 19 i tilstandsrapporten fremgår at kun takstmann var til stede ved befaringen samt at selgers egenerklæring ikke var vedlagt. Sekretariatet kan ikke ut fra de oversendte dokumentene se at det fremgår når selger fylte ut egenerklæringsskjemaet. Ifølge standarden NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) punkt 5 om eiers oppgaver i forkant av tilstandsanalysen på s. 4, skal det forut for takstmanns tilstandsanalyse foreligge en egenerklæring fra eier. Slik saken er opplyst, hadde takstmann verken egenerklæringsskjemaet fra selger, eller selger selv for hånden da han foretok sin befarings og gjorde sine vurderinger av boligen i juni 2022.

Slik sekretariatet ser det, ville takstmannen med selgers egenerklæringsskjema tilgjengelig forut for befaringen, fått en klar oppfordring til å foreta fuktmålinger og/eller hulltaking i rom under terreng, ettersom selger eksplisitt opplyste om fukt i kjelleretasjen i egenerklæringsskjemaet. Slik tilstandsrapporten fremstår for sekretariatet, oppfyller den neppe kravet til tydelighet i forskrift til avhendingslova § 1-4. Det fremstår i tillegg som at tilstandsrapporten er mangelfull når det gjelder kravene til undersøkelser i forskrift til avhendingslova § 2-15, bl.a. punktet om at dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Sekretariatet finner det imidlertid ikke nødvendig å konkludere på spørsmålet om det foreligger opplysningssvikt, jf. §§ 3-7 og 3-8, da vi uansett har kommet til at fuktskadene i kjelleretasjen utgjør et avvik fra det påregnelige etter avhl. § 3-2 første ledd.

Nemnda er enig i dette og har i likhet med sekretariatet kommet til at det på dette punktet foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har krav på prisavslag for utbedringskostnadene knyttet til fuktskadene i underetasjen, jf. avhl. § 4-12. Sekretariatet utmålte prisavslaget til kr 125 000 etter at det var gjort fradrag for standardheving, forlenget levetid og kjøpers egenandel etter avhl. § 3-1 fjerde ledd. Nemnda slutter seg til sekretariatets utmåling av prisavslaget og begrunnelsen for denne.

Kjøper har også krevd erstatning for advokatkostnader, jf. avhl. § 4-14. Slik saken er opplyst, finner nemnda at det foreligger ansvarsgrunnlag etter nevnte bestemmelse. Ved utmålingen av erstatningen, må det ses hen til at kjøper bare delvis har nådd frem med sine krav. Det er kun rimelige og nødvendige kostnader som kan kreves dekket. Nemnda er etter en samlet vurdering kommet til at kjøper tilkjennes erstatning med kr 50 000. Som påpekt av sekretariatet, tilkjennes erstatning med kr 50 000 under forutsetning av at kjøper ikke får dekket kostnadene under egen forsikring.

Kravet om forsinkelsesrenter tas til følge, jf. forsinkelsesrenteloven § 2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).