

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-440

27.5.2024

Protector Forsikring ASA

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

Fukt i underetasje – lekkasje ved pipe – opplyst om "utbedret" skade – risikoopplysninger om fukt? – avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum.

En enebolig fra 2000 ble solgt "som den er" for kr 5,275 mill., og overtatt av kjøper den 2.6.21. I salgsprospektet ble det gitt opplysninger om observasjon av fukt i underetasjen i 2020, og at det var foretatt lokal utbedring. I tilstandsrapporten ble det opplyst om det samme, i tillegg til at det var målt fukt i treverket, men at det var ikke synlig fuktighet. I egenerklæringsskjemaet ble det opplyst om fukt i kjellerstue i 2020 og at dette var utbedret. Kledningen hadde stått åpen høsten 2020 for å avdekke eventuell ny fuktinntrenging. Selger satt kledningen tilbake før visning. Det ble i tillegg opplyst om råteskader på balkong i øverste etasje som var utbedret i 2016, og at det var fuktmerker i stue under balkongen. På spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til utettheter, svarte selger "Ja. Balkong og loft". Rett før salget, i januar 2021, oppdaget selger fuktskader ved pipen, og kjøper ble opplyst den 16.3.21 om at dette nå var utbedret. Budaksept fant sted 18.3.21. Kjøper reklamerte den 22.12.22 over fukt i underetasjen og lekkasje fra pipebeslag. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle opplysninger og at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det forventbare. Foretaket bestred ansvar og viste til selgers opplysninger om fukt, og risikoopplysningene i tilstandsrapporten. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens ved vesentlighetsvurderingen.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 292 350, krav om takstutgifter kr 51 518, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i underetasje og lekkasje ved pipe, jf. avhl. §§ 3-7, 3-8 og 3-9 andre punktum. Tvisten reguleres av avhendingslova før lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Møre og Romsdal oppført i 2000.

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

Kledning:

Bindingsverkskonstruksjon er kledd med liggende bordkledning. Lettklinkerblokker pusset og malt. Jfr dog vurdering under balkonger.

Tilleggpunkter for terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom:

Balkong tatt igjen i 2015/16. Foreligger skaderapporter fra disse forholdene. Det ble og observert mindre fuktighet i vindu i underetg nå i 2020, og eier har foretatt lokal utbedring nå høsten-2020, samtidig som det ble foretatt åpning rundt vinduer i kjellerstue under terrasse.

I tilstandsrapport av 5.11.20 fremgikk blant annet følgende:

OPPSUMMERING TILSTAND

(...)

Det har vært problemer med lekkasjer i karnapputbygg mot sydvest. Lekkasjer har sannsynligvis kommet fra terrasse på loft, men kan og komme andre steder. Det har vært foretatt tiltak i 2016 og i 2020. Konstruksjonen vil være utsatt og må jevnlig observeres.

(...)

ROM UNDER TERRENG

5.1.3 Konstruksjon: TG 1

Underetg er oppbygd av lettklinkerblokker, isoblokk, foret ut med ca 5 cm antagelig uten isolasjon, slik som observert i vindu ved karnapp. Det var i 2009/10 vanninntrenging i underetg som følge av dårlig drenering vekk fra huset. Det er foretatt fuktmålinger i panel i nedkant mot yttervegg i flere rom hvor det er tilgjengelighet og målt fuktighet mellom 12-14% som ansees som normalt. Jfr. dog vurdering under 18.2 "Tilleggs punkter for terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom".

(...)

YTTERVEGG

(...)

16.1.2 Kledning: TG 1

Bindingverkkonstruksjon er kledd med liggende bordkledning. Lettklinkerblokker pusset og malt. Jfr dog vurdering under balkonger.

(...)

YTTERTAK

(...)

17.1.5 Skorsteiner over tak: TG 1

2 stk lettklinkerpiper fra byggeår, pipebeslag, selve pipene er kledd med teglstein.

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

(...)

18.1.2 Tilleggs punkter for terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: TG 2

Balkong tatt igjen i 2015/16. Foreligger skaderapporter fra disse forholdene.

Det ble og observert mindre fuktighet i vindu i underetg nå i 2020, og eier har foretatt lokal utbedring nå høsten-2020, samtidig som det ble foretatt åpning rundt vinduer i kjellerstue under terrasse.

Vurdering og begrunnelse

Påvist fuktmerker i stue under i hovedetg, men tørt ved befaring, av eldre dato.

Det har forekommet noe fuktighet i kjellervinduer som kan stamme fra terrassen.

Ved befaring er det i et mindre område over ene vindu målt ca 20 % fuktighet i treverk som bekrefter dette, men ikke påvist synlig fuktighet Tiltross for nokså mye regn/vind siste dagene. Det kan tyde på at fuktighet er under uttørking.

Tiltak

Konstruksjonen bør stå åpen ei stund til utover høsten for å observere om det kommer inn mer fuktighet.

I egenerklæringen datert 11.11.20 har selger krysset av "Ja" på spørsmål 3 om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje og kommentert:

Vanninntrengning kjeller 2009 og 2010 pga dårlig drenering.

Selger opplyste under spørsmål 3.1 og 3.2 at dreneringen ble utbedret av fagkyndige i 2015. Selger krysset av "Ja" på spørsmål 7 om kjennskap til sopp, svertesopp, råteskader eller fukt i boligen, og kommentert følgende:

Råteskader: Balkong i øverste etasje var råten. Ble utbedret i 2016.

Fukt: Det har dryppet vann i vinduer i kjellerstue under balkong når det har regnet og blåst kraftig. Utbedret høsten 2020 ved å tette sprekker i mur ved kjellervinduer. Det har ikke vært påvist synlig fuktighet etter utbedring til tross for nokså mye regn/vind i oktober/november 2020.

Kledning og lister rundt kjellervinduer står åpen slik en kan følge med om det kommer inn fuktighet høst/vinter 2020.

Fuktmerker i stue under balkong. Oppstått før balkongen ble utbedret i 2016.

Selger krysset av "Ja" på spørsmål 8 om kjennskap til utettheter på tak/fasade mv., og kommenterte:

Balkong loft.

Selger opplyste til megler i e-post den 6.1.21 at det var oppdaget fuktflekker i taket ved pipen. Selger informerte videre at kjøper hadde oppdaget fukt på soveromsveggen på loftet. Selger hadde tatt av gammel tapet, utbedret og lagt på ny tapet. Han ba megler om å opplyse dette til kjøper siden denne informasjonen ikke sto i egenerklæringen.

I e-post av 5.3.21 skrev kjøper til megler:

Dette har vi ikke fått opplysning om.. Er feilen utbedret, eller er det bare å tapetsere over?

Selger bekreftet utbedring i e-post av 16.3.21, og oversendte rapport fra N.B. AS av samme dato. Av bildene i rapporten fremgikk det at uisolert pipekanal ble etterisolert og det ble skiftet pipeinndekning 15-16.3.21.

Boligen ble solgt "som den er" for kr 5,275 mill. ved budaksept 18.3.21 og kjøpekontrakt signert 26.3.21. Boligen ble overtatt av kjøper den 2.6.21.

Kjøper avdekket fukt i underetasjen, og innhentet en skaderapport fra Norconsult datert 29.7.22:

FØLGENDE FORHOLD BLE PÅVIST

1). Vanninntrengning i vestvegg i de to rommene mot vest i underetasjen (Disp.rom på planskisser nedenfor, Bilde 1), både øverst på vegg og i overgang gulv / vestvegg. Ikke registrert tilsvarende i 1. etasje.

Kjøper opplyste at vanninntrengning ble registrert første gang i januar 2022, under vedvarende sterk vind og samtidig nedbør, i form av at det lå synlig vanddam i vinduer og oppå parkett på gulv langs vestvegg i to vestre rom i underetasjen. Se vedlagte Bilde 08-11 nedenfor.

Kledning innvendig på denne veggen og gulvparkett ble deretter fjernet i samråd med kjøpers boligforsikringselskap.

1). Under vår besiktigelse påviste kjøper at der fra oktober 2021 også ble registrert vanninntrengning ved pipe vest over tak, i mindre grad også fra pipe sør. Se vedlagte Bilde 26-34 (...).

Kjøper opplyste at de etter overtakelsen registrerte at pipekrans på tak tilsynelatende var løs, N.B. AS som tidligere hadde utført arbeider for selger besørget nå først fugging rundt pipekrans, og fordi dette ikke løste problemet ble deretter pipe vest pakket inn i plast.

Vedlagte Bilde 33 nedenfor viser form av misfarging og vannskjolder på tregulv at vanninntrengning ved pipe vest har kommet ned til underliggende soverom i 2. etasje, men ingen tegn som tyder på at vann har trengt videre ned til kjeller.

Vedlagte Bilde 32 nedenfor viser i for av betydelig misfarging i undertak at her har vært vanninntrengning ved pipe vest over lang tid, dvs flere år. Kjøper opplyser at de var ikke gjprt kjent med dette. (...)

VURDERING AV PÅVISTE FORHOLD

(...)

Vanninntrengning i vestvegg i underetasjen, følgende tema anses relevante:

- a). (...) Vi vurderer herav at kondens i veggkonstruksjon kan utelukkes som årsak til vanninntrenging.
 - b). (...) Men vi vurderer at drenering i alle fall ikke kan være årsak til vanninntrenging ved vinduer i kjellerstue, fordi disse er plassert over terreng.
 - c). I egenerklæring fra selger er beskrevet: "... vandndrypping fra vindu i kjellerstue under kraftig vind og regn, utbedret høsten 2020 ved at sprekker i fasaden ble tettet".
 - d). I takstrappreport fra 05.11.2020 fra M. (del av salgsoppgaven fra 2021 fra megler) er beskrevet at utbedringsarbeid ble utført i 2016 på veranda i 2.etg. som følge av vannskade. Videre: "Det har vært problemer med lekkasjer i karnapputbygg mot sydvest. Lekkasjer har sannsynligvis kommet fra terrasse på loft, men kan og komme andre steder. Videre at det i 2020 ble utført utbedring ved vindu i u.etg. som følge av vannskade her. Konstruksjonen vil være utsatt og må jevnlig observeres."
 - e). Kjøper opplyser at vannskade i form av misfarging i overgang vestvegg/gulv i de to vestre rom i underetasjen var synlig ved overtakelsen, men at selger opplyste at dette var gammel skade, og at årsaken alt var utbedret, jf. foregående pkt.
 - f). I takstrappreporten er også beskrevet at det over vindu i kjellerstue, ved besiktigelsen 04.11.2020 ble målt forhøyet fuktinnhold, og konkludert at dette da indikerte fortsatt vanninntrenging.
 - g). På denne bakgrunn vurderer vi at vanninntrengning i kjeller (og ved to piper) ikke kan anses påregnelig mht konstruksjonenes alder (oppført i år 2000).
 - h). Vi vurderer videre at fortsatt vanninntrengning i kjeller etter overtakelsen i 2021 i noen grad var påregnelig, på bakgrunn av informasjon beskrevet i punktene b-f ovenfor og som var kjent før overtakelsen. Imidlertid er opplyst fra kjøper at selger før overtakelsen forsikret muntlig og i e-post at relevante utbedringsarbeider var utført og utettheter var tettet.
- (...)

KONKLUSJON

Påviste forhold i punkt 1 overfor vurderer vi må konkluderes som mangel i form av utetthet i yttervegg vest, at utetthet har vært tilstede over flere år, at dette var kjent for selger, som opplyste til kjøper at utbedring var ferdig utført før overtakelsen.

Norconsult beregnet kostnadene for videre undersøkelser og utbedring av utetthetene i kjeller til kr 218 750 inkl. mva.

Kjøper engasjerte blikkenslager for montering av nye pipebeslag og innkledning av boligens piper, jf. rapport fra V. AS datert 28.10.22. I rapporten fremgikk det at pipene hadde hull i bly og på wakaflexen (tettebåndet) som forårsaket mindre lekkasjer ned til kaldloft. Blikkenslager antok at skadeårsaken hadde pågått et par år. Arbeidene med pipen ble bekostet av kjøper, jf. faktura av 4.10.22.

Norconsult utarbeidet ny rapport den 25.11.22 da det hadde kommet inn vann i kjeller i forbindelse med regn og vind. I rapporten sto det blant annet:

Under besiktigelsen ble det avdekket mye porer i puss/maling i fasaden jf vedlagt bilde 12-13. Det er ukjent når fasaden siste ble overflatebehandlet og hvilken type produkt som ble benyttet.

Fukttinntrenging i pusset yttervegg i stue ble avdekket i november ved bruk av fuktmåler på innside yttervegg av takstmann H. Forekomsten av fukt her vurderes å skyldes et riss i fasaden jf. vedlagt bilde 9-11. Dette risset er forsøkt tettet av tidligere eier med en fugemasse.

KONKLUSJON

Da vanninntrengingene kun skjer i forbindelse med store mengder nedbør og kraftig vind vurderes det at med overveiende sannsynlighet er utettheter i fasaden som forårsaker vanninntrengingen. Vi vurderer at med store vannmengder og kraftig vind trenger vannet seg gjennom riss og åpne porer i fasaden. (...) For å kunne utbedre dette må maling og løs puss fjernes fra fasaden og fasaden må overflatebehandles på nytt.

Deler av dekker og konstruksjon på veranda demonteres/fjernes. Eksisterende innfestinger i lettklinkerblokker må fjernes og hullene må tettes med egnet puss eller lignende før fasaden males to strøk.

Det det ble fukt på stue i hovedetasje er det trolig en lekkasje gjennom et horisontalt riss i fasaden. Da det ble registrert fukt i høyde med denne risset og et stykke ned over veggen anser vi dette som lekkasjepunktet. (...)

Vi vurderer at de påviste forhold overfor vurderes som mangel i form av utetthet i yttervegg vest og at utetthet har vært til stede over flere år, og at dette var kjent for selger, so opplyste til kjøper at utbedring var ferdig utført før overtakelsen.

Norconsult hadde i den reviderte kalkylen estimert utbedringskostnadene til kr 258 750 inkl. mva.

Ifølge foretaket har selger forklart følgende om de påviste skadene:

Pipebeslaget ble utbedret av N.B. AS. Kjøper (...) skrev dette til meg i sms 14.10.21: "Hei [selger]!:-) Hvem var her for å fikse pipebeslaget? Det er lekkasje der nå, noe som tyder på at det ikke er godt nok utbedret". Jeg svarte "Hei [kjøper]:-) N.B. AS ved (...). Jeg sender deg kontaktkort. Kjedelig:-) Håper det ordner seg."

Basert sms dialogen overfor regnet jeg med at [kjøper] tok kontakt med N.B. AS og reklamerte på arbeidet. Dersom hun mente jeg skulle reklamere til N.B. AS, forventet jeg at hun ba meg reklamere. Det gjorde hun ikke.

Kommentar til at kledning og lister ble tilbakeført:

Det var gått ca halvt år siden utbedring høsten 2020 og vinteren var over. Det var ikke påvist synlig fuktighet i det ca halve året kledning og lister sto åpen. Jeg vurderte basert dette at utbedringen var vellykket og at det ikke var noen grunn til at kledningen ikke kunne tilbakeføres. Jeg hadde ingen grunn til å tro at utbedringen ikke var vellykket.

Kjøper har anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7. Kjøper har vist til at selger kun hadde kommentert at det ikke var synlig fukt på veggen i underetasjen før han monterte kledninger tilbake. Det var lite trolig at det ikke hadde vært lignende værforhold i perioden november – mars 2020. Selger måtte derfor ha holdt tilbake opplysninger om vanninntrenging. Videre har kjøper anført at boligen var i vesentlig dårligere stand enn det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-9 andre punktum. Kjøper har vist til at kostnadene utgjorde 6,5 % av kjøpesummen, og at det på bakgrunn av opplysningene ved salget ikke var påregnelig med slike kostnader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 292 350, samt krav om takstutgifter på kr 51 518, og forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at selger ikke ga manglende opplysninger som hadde innvirket på avtalen, jf. avhl. § 3-7. Selv om det kvantitative momentet i vesentlighetsvurderingen var oppfylt, var ikke det kvalitative momentet oppfylt på bakgrunn av selgers opplysninger i egenerklæringen. Det foreligger dermed ikke et vesentlig avvik fra hva kjøper kunne forvente etter avhl. § 3-9 andre punktum. Selger hadde opplyst om fuktproblematikk i kjellerstue og det var gitt risikoopplysninger om dette i tilstandsrapporten. Arbeidene på pipebeslaget var en avtale inngått mellom kjøper og selger, og var ikke omfattet av forsikringsdekningen, jf. vilkårene pkt. 5.1.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet konkluderte med at selger hadde oppfylt sin opplysningsplikt ved å opplyse om tidligere lekkasjer mv., jf. avhl. § 3-7. Sekretariatet kom også under noe tvil til at det ikke forelå et vesentlig avvik, jf. avhl. § 3-9 andre punktum.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for opplysningssvikt fra selgers side, og har vist til følgende i sin begrunnelse:

I utgangspunktet omfatter ikke selgers opplysningsplikt tidligere feil og skader som selger har hatt en rimelig grunn til å anta var forsvarlig utbedret, jf. Rt. 2007 s. 1587 og LE-2005-80501. Imidlertid vil dette ikke være tilfellet dersom selger har kjent til en "særlig risiko" for fremtidige bygningsmessige problemer, jf. LB-2005-079059. Se også FinKN 2020-393.

Dersom selger har begrenset kunnskap om de aktuelle omstendigheter, er det tilstrekkelig at han gir kjøperen den kunnskapen han har til rådighet. Hvis selger er kjent med fuktproblemer fordi at han har registrert noe fukt i kjeller, er det tilstrekkelig at han gir kjøper denne opplysningen, jf. LB-2005-090635. Det vil da være opp til kjøper å foreta ytterligere undersøkelser.

I dette tilfellet har selger opplyst i egenerklæringsskjemaet pkt. 7 at:

"Det har dryppet vann i vinduer i kjellerstue under balkong når det har regnet og blåst kraftig. Utbedret høsten, 2020 ved å tette sprekker i mur ved kjellervinduer. Det har ikke vært påvist synlig fuktighet etter utbedring til tross for nokså mye regn/vind i oktober/november 2020. Kledning og lister rundt kjellervinduer står åpen slik en kan følge med om det kommer inn fuktighet høst/vinter 2020."

Slik sekretariatet forstår opplysningene i saken, har selger satt tilbake kledningen rundt kjellervinduer i forkant av visningen.

I tilstandsrapporten har takstmann M. opplyst følgende under pkt. 18.1.2:

(...) Det ble observert mindre fuktighet i vindu i underetg nå i 2020, og eier har foretatt lokal utbedring nå høsten -2020, samtidig som det ble foretatt åpning rundt vinduer i kjellerstue under terrasse. (...) Det har forekommet noe fuktighet i kjellervinduer som kan stamme fra terrassen. Ved befaring er det i et mindre område over ene vindu målt ca 20 % fuktighet i treverk som bekrefter dette, men ikke påvist synlig fuktighet Til tross for nokså mye regn/vind siste dagene. Det kan tyde på at fuktighet er under uttørking.

Tiltak

Konstruksjonen bør stå åpen ei stund til utover høsten for å observere om det kommer inn mer fuktighet."

Det at kjøper oppdaget at vann kom inn i kjeller gjennom yttervegg i underetasjen viser at problemet ikke var blitt tilfredsstillende utbedret. Selger har dog i sin forklaring, den 29.3.23, blant annet uttalt at:

"Det var ikke påvist synlig fuktighet i det ca halve året kledning og lister sto åpen. Jeg vurderte basert dette at utbedringen var vellykket og at det ikke var noen grunn til at kledningen ikke kunne tilbakeføres. Jeg hadde ingen grunn til å tro at utbedringen ikke var vellykket."

Nemnda har i flere avgjørelser tatt stilling til hvorvidt en opplysning om en utbedret skade er uriktig, dersom det viser seg at utbedringsarbeidet ikke var tilfredsstillende. I hovedsak gjelder avgjørelsene selgers opplysninger i egenerklæringsskjemaet hvor det fremfor alt er selgers subjektive kjennskap som vektlegges i vurderingen. Det er også et vilkår at den manglende eller uriktige opplysningen har virket inn på avtalen. Til sammenligning vises det til FinKN 2016-355, hvor selger hadde unnlatt å opplyse om lekkasje fra takterrasse som ikke var tilstrekkelig utbedret, samt FinKN 2014-424.

I dette tilfellet mener sekretariatet at selger har oppfylt sin opplysningsplikt ved å opplyse om lekkasjer ved vinduer i kjellerstue og foretatt utbedringstiltak høsten 2020. Selger har etter dette latt kledning og listverk stå åpen et halvår for å observere eventuell ytterligere fuktproblematikk.

Sekretariatet finner imidlertid ikke holdepunkter i dokumentasjonen som tilsier at selger var eller måtte være kjent med at arbeidene var mangelfulle/ikke var tilstrekkelige. I mangel av annen konkret dokumentasjon kan vi ikke se at selger skal ha opptrådt klanderverdig eller at det subjektive kunnskapsvilkåret oppfylt.

Nemnda har funnet spørsmålet om opplysningssvikt i denne saken noe tvilsomt.

Nemnda er enig i at det normalt ikke vil foreligge mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8 der det gis opplysninger om at noe er utbedret, og selger ikke har rimelig grunn til å mistenke at det er noe å utsette på utbedringen. Dette vil for eksempel være tilfellet der utbedringen er besørget av fagfolk. Der selger selv har forestått utbedringen, slik som opplyst i dette tilfellet, kan det imidlertid stille seg annerledes. En ren subjektiv tilnærming i alle situasjoner der noe angis som

"utbedret" i egenerklæringsskjemaet kan neppe gjelde ubetinget. I alle fall der selger selv opplyser å ha utbedret noe, må det foretas en konkret forsvarlighetsvurdering i relasjon til spørsmålet om opplysningssvikt. Momenter vil bl.a. kunne være hva som spesifikt er opplyst, hva utbedringen har gått ut på, selgers kvalifikasjoner, og hva som i alminnelighet må forventes av innsats/kvalifikasjoner for den konkrete utbedringen.

I denne saken opplyste selger at avviket – drypp av vann i kjellerstue under balkong – ble "utbedret" ved å "tette sprekker i mur og ved kjellervinduer". Selger supplerte med andre ord opplysningen om utbedringen med hva som konkret ble gjort. Formuleringene i egenerklæringsskjemaet tilsier også at det var selger selv som foresto utbedringen. Det ble videre opplyst om egne observasjoner av forholdet etter utbedringsforsøket. I vurderingen av spørsmålet om opplysningssvikt fra selgers side må det også tas i betraktning at selgers egen takstmann ikke fant "påvist synlig fuktighet" og mente forholdet kunne "tyde på at fuktighet er under uttørking".

Samlet sett mener nemnda at selger ikke kan sies å ha holdt tilbake opplysninger eller på annen måte uttrykt seg uriktig i egenerklæringsskjemaet. Selv om selgers bruk av begrepet "utbedret" var noe uheldig, må opplysningen leses med de forbehold som ellers ble gitt mht. utbedringsmetode, observasjoner og takstmannens forbehold om at fukten var "under uttørking" – men altså ikke borte. Det foreligger derfor etter nemndas syn ikke mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Nemnda nevner at det kan reises spørsmål om takstmannens vurdering av fuktproblematikken, herunder den positive bedømmelsen av selgers utbedringsforsøk. Ettersom takstansvar etter nemndspraksis som et utgangspunkt fordrer grov uaktsomhet og det heller ikke er anført i klagen til nemnda, går nemnda ikke nærmere inn på dette.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum, har sekretariatet under noe tvil kommet til at dette ikke kan anses oppfylt. Av begrunnelsen fremgår følgende:

I denne saken utgjør de nødvendige kostnadene for å utbedre pipe og yttervegg i kjeller over 6,5 % av boligens kjøpesum, og det kvantitative vesentlighetskravet er dermed oppfylt. Spørsmålet vil dermed være om kvalitative momenter likevel medfører at det ikke foreligger et vesentlig avvik fra kjøpers berettigede forventning til boligens stand.

Boligen var ca. 20 år ved overtakelsen. I tilstandsrapporten ble det bl.a. opplyst om fuktskader i underetasjen høsten 2020. Under punkt 5.1.3 (konstruksjon) og 16.1.2 (kledning) henvises det til vurderingen i pkt. 18.1.2 - Tilleggspunkter for terrasser/intrukket balkong over innvendige rom.

Takstmann har her gitt tilstandsgrad TG 2. Takstmannen konkluderer i tilstandsrapporten at det ved befaringsmåling er målt fukt i treverk, men ikke synlig fuktighet til tross for nokså mye regn/vind de siste dagene, noe som kunne tyde på at fuktighet var under uttørking. Det ble bemerkt:

"Tiltak: Konstruksjonen bør stå åpen ei stund til utover høsten for å observere om det kommer inn mer fuktighet."

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst om fukt i kjellerstue under spørsmål 7. Begge steder står det at kledningen har stått åpen høsten 2020 med hensikt å avdekke eventuell ny fuktinntrenging. Disse opplysningene kan antyde til en viss tvil om skadeårsaken er helt avdekket og utbedret. De indikerer også en risiko for utbedringsbehov innen kort fremtid. Se til sammenligning FinKN 2022-1066.

Vi kan i utgangspunktet ha forståelse for at kjøper har opplevd fuktproblematikken i kjellerstuen som overraskende, da selger hadde satt tilbake kledningen i kjellerstuen før visning. Vi forstår at kjøper derfor antok at forholdet var utbedret. Vi vil likevel vise til at vesentlighetsvurderingen må gjøres på objektivt grunnlag. På tross av at boligen ikke var eldre enn ca. 20 år ved salget, ble det gitt til dels omfattende opplysninger om tidligere fukt- og lekkasjep problemer, og opplysningene ga samlet sett en klar indikasjon på et tilbakevendende problem.

Etter sekretariatets vurdering tilsier det samlede opplysningsbildet at kjøpers forventninger til ytterveggen måtte være begrenset. På bakgrunn av bygningens alder, opplysninger om tidligere skader og tilstandsgrad, kunne det ikke være upåregnelig med behov for ytterligere tiltak eller utbedring av ytterveggen. Hva gjelder

avvik ved pipebeslaget utgjør dette ikke tilstrekkelig kvantitativt avvik alene.

Også nemnda har funnet vesentlighetsvurderingen tvilsom.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerker:

Flertallet er for så vidt enig med kjøper i at det neppe er dekning for å si at det ble gitt "omfattende" opplysninger om tidligere fukt- og lekkaseproblematikk, slik sekretariatet antyder. Ordlyden i hhv. egenerklæring og tilstandsrapport trekker i retning av at fuktproblemene fra høsten 2020 var blitt utbedret, dog altså på de betingelser som er drøftet over under spørsmålet om opplysningssvikt. Det springende punktet blir hvor mye disse uttalelsene om utbedring skal vektlegges i kjøpers forventningsvurdering. At det foreligger et forventningsavvik, fremstår for flertallet temmelig klart. Etter praksis skal imidlertid forventningsavviket normalt måtte betegnes som utvilsomt eller åpenbart for at vesentlighetsvilkåret kan anses oppfylt. I denne vurderingen må det samlede opplysningsbildet tas i betraktning. Forholdene ved pipen skal også inngå i vesentlighetsvurderingen.

Flertallet viser først til at om "*rom under terreng*" så fremgikk følgende i salgsoppgaven:

Rom under terreng:

Underetg er oppbygd av lettklinkerblokker, isoblokk, foret ut med ca 5 cm antagelig uten isolasjon, slik som observert i vindu ved karnapp. Det var i 2009/10 vanninntrenging i underetg som følge av dårlig drenering vekk fra huset.

Drenssystem og tettesjikt rundt huset ble oppgitt å være fra byggeår, likevel slik at "*drenssystemet som leder vannet BORTIFRA eiendommen ble utbedret i 2015*" er angitt. Videre at dette "*Har fungert ok etter dette flg eier*".

I egenerklæringen er det, i tillegg til det som oppgitt over om høsten 2020, opplyst om en "*Vanninntrengning kjeller 2009 og 2010 pga dårlig drenering*". I tilstandsrapporten fremgikk følgende under oppsummeringen:

Det har vært problemer med lekkasjer i karnapputbygg mot sydvest. Lekkasjer har sannsynligvis kommet fra terrasse på loft, men kan og komme andre steder. Det har vært foretatt tiltak i 2016 og i 2020. Konstruksjonen vil være utsatt og må jevnlig observeres.

Ellers er rom under konstruksjon gitt TG 1 generelt, men med følgende merknad:

Det har vært problemer med lekkasjer i karnapputbygg mot sydvest. Lekkasjer har sannsynligvis kommet fra terrasse på loft, men kan og komme andre steder. Det har vært foretatt tiltak i 2016 og i 2020. Konstruksjonen vil være utsatt og må jevnlig observeres.

Det er videre direkte vist til punkt 18.1.2 om tilleggspunkter for terrasse/inntrukket balkong over innvendig rom (TG 2) der altså nevnte fuktproblematikk fra høsten 2020 er omtalt og det oppgis følgende anbefalte tiltak: "*Konstruksjonen bør stå åpen ei stund til utover høsten for å observere om det kommer inn mer fuktighet*." Drenering og grunnmur er gitt TG 1.

Selv om selger og takstmannen i og for seg la til grunn at fukten trolig var utbedret, kan det etter flertallets syn ikke ses bort fra den usikkerhet som lå i takstmannens anbefaling om at konstruksjonen fortsatt "*må stå åpen en stund*". Det hadde også vært fuktproblemer tidligere, i både 2009-2010 og 2015-2016. Selv om dette muligens ikke kan leses som noen "pågående" problematikk, er det vanskelig å ikke se dette som et signal om at konstruksjonen – kjelleretasjen – generelt var forbundet med en fuktrisiko.

Flertallet har som sagt funnet vurderingen tvilsom og bedømmer dette som et grensetilfelle. Etter en samlet vurdering, der det er sett hen til utbedringskostnadene i saken, opplysningene som ble gitt, og øvrige forhold ved eiendommen, har flertallet, som sekretariatet, kommet til at

forventningsavviket ikke kan anses som åpenbart eller utvilsomt. Det foreligger derfor heller ikke en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet – Norman – bemerket:

Mindretallet har kommet til at forholdene utgjør en mangel etter avhl. § 3-9 andre punktum.

Mindretallet viser til at utbedringskostnadene utgjør ca. 6,5 % av kjøpesummen, boligen var bygget så sent som i 2020, og de tidligere lekkasjene var opplyst utbedret. Både rom under terreng og yttertak (herunder skorsteiner over tak) var gitt TG 1.

Det var heller ikke indikasjoner på at utbedringene ikke var vellykket etter det opplyste fra selger. Takstmannen bemerket at det på befaringstidspunktet (4.11.20) ble målt fukt i treverk ved kjellervindu, men at det ikke var synlig fuktighet til tross for nokså mye regn/vind de siste dagene før befaringen, hvilket ifølge takstmannen kunne tyde på at fuktigheten var under uttørking. Takstmannen anbefalte at konstruksjonen burde stå åpen en stund utover høsten for å observere om det kommer inn mer fuktighet. Takstmannens merknader må ses i sammenheng med selgers opplysninger i egenerklæringen om at forholdet ble utbedret høsten 2020 og at det ikke har vært påvist synlig fuktighet etter utbedring til tross for nokså mye regn/vind i oktober/november 2020, samt det faktum at selger lukket konstruksjonen en gang før visning som var 2.3.21. Selgers lukking av konstruksjonen må i mangel av annen informasjon tolkes slik at det ikke var oppdaget noen ytterligere fuktgjennomgang, og at det var unødvendig å holde det åpent da utbedringen fungerte tilfredsstillende.

Samlet sett mener mindretallet at dette ga kjøper en berettiget forventning om at de aktuelle lekkasjene var tilfredsstillende utbedret, og at det ikke ville være behov for snarlig og kostbar utbedring av forholdene. Mindretallet er derfor kommet til at avvikene ved pipe og kjellervindu samlet utgjør et vesentlig avvik fra det kjøper hadde rimelig grunn til å forvente.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant), og Gustav Norman (forbrukerrepresentant).