

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-444

27.5.2024

Anticimex Forsikring AB, NUF

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

Ny avhendingslov – svikt ved drenering – fukt i kjeller, mellombygg og garasje – avhl. §§ 3-2, 4-12, og 4-19 – fal. § 21-2.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.22. Selger svarte "nei" på spørsmål i egenerklæringen om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjeller/underetasje. Selger svarte også "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i garasje/tak/fasade. Det fremgikk av tilstandsrapporten at grunnmur og fundamenter ble gitt TG 0 og 1, mens det ble gitt TG 2 på mur ved garasje og utvendig bod som følge av sprekke i muren. Drenering ble gitt TG 0 og 1, men fuktmåling i lukkede konstruksjoner ble gitt TG 2. Vegger i underetasjen ble vurdert å utgjøre en fuktrisiko, selv om det ikke ble observert skader. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fuktinnsig i bod, mellombygg og garasjen, og reklamerte til foretaket 27.2.23. Kjøper oppdaget senere feil ved oppbygging av en lecavegg i garasjen. Kjøper anførte at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at skadene uansett var upåregnelige for kjøper. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til boligens alder og opplysningene ved salget. Det ble i tillegg hevdet at det var reklamert for sent. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 428 825, krav om erstatning for advokatutgifter (egenandel) kr 4 000, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller, og feil ved leca-vegg, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1984.

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

Eneboligen går over tre plan og byr på blant annet 4 soverom, solrik og flott opparbeidet uteplass, to bad, god oppbevaringsplass i boder og garasje med god lagringsplass på loft.

Mellom boligens underetasje og garasjen ligger et "mellombygg" som i plantegningen var betegnet som "Sluse/Utv.Bod".

Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger kjøpte boligen i 2011. Selger svarte "Nei" på bl.a. følgende spørsmål i egenerklæringsskjemaet:

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

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

Det fremgikk av tilstandsrapportens innledning at befæringsdato var 4.3.22, at selger var til stede på befæringen, og at selgers egenerklæring var fremlagt.

Det fremgikk følgende om rom under terreng i tilstandsrapporten:

U. etasje delvis under terreng.

TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilerings.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Vegger i U.etasje er utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Forhudningspapp er observert i vegg. Til informasjon er hulltaking gjennomført og fuktmålinger ansees som tilfredsstillende.

Det fremgikk følgende om grunnmur, fundamenter og drenering i tilstandsrapporten:

Grunnmur, fundamenter

Fundament i form av støpt plate på mark og grunnmur av typen lettklinkerbetong, fra byggeår. Utvendige pussede og malte overflater.

TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Grunnmur

TG 2

Annet: TG 2 gjelder kun riss/sprekk på mur til vindfang, på hjørne mot garasje/utvendig bod.

TGIU

Fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn: Byggegrunnens eksakte beskaffenhet er ukjent.

Drenering

Drenering fra byggeår. Stedvis synlig grunnmurspapp langs yttervegger.

TG 0 og 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

TG 2

Fuktmåling i lukkede konstruksjoner: Vegger i U.etasje er utlektede fra grunnmuren. Ut fra utførelse vurderes denne løsningen å ha en fuktrisiko selv om synlige skader ikke er observert. Risikoen baseres på materialenes egnethet under terreng (organiske materialer). Forhudningspapp er observert i vegg. Til informasjon er hulltaking gjennomført og fuktmålinger ansees som tilfredsstillende.

Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand.

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut fra alderen på drens-systemet. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Det viser at det ikke er en enkel vurdering og mange forhold kan ha innvirkning. Det avhenger blant annet av byggegrunnens beskaffenhet. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men dreneringen i denne bygningen vurderes være passert med mer enn 50% av anbefalt brukstid. Det er således noe en kjøper må forholde seg til også i liknende aldersbetingede bygninger/boliger.

Garasjen ble gitt "TG 0 og 1", med følgende beskrivelse:

Boligen har garasjebygning på ca. 26,3 m² (3,84 x 6,87 m innvendig mål) med inngang via sluse/bod, til vaskerom. Gulvflater av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av leca-blokker og bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med beiset trepanel. Takkonstruksjon av tre i saltaks form, utvendig tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport, 2 vinduer og 2 dører. Belysning i tak og stikkontakt på vegg. Garasje har også utvendig bod (over garasje) med skråtak. Boden har en gulvflate på ca. 22,6 m².

Boligen ble solgt for kr 7 mill. ved kjøpekontrakt datert 15.5.22, og overtatt av kjøper den 17.6.22.

Kjøper har forklart at det i forbindelse med snøsmelting og store mengder nedbør ble oppdaget vanninntrengning i bod og mellombygget. Det ble også oppdaget fuktinnsig i bod, mellombygg og garasjen. I forbindelse med utredning av fuktproblematikken i underetasjen oppdaget kjøpers takstmann at deler av den ene lecaveggen i garasjen var bygget opp feil.

Kjøper fremsatte reklamasjon over forholdene 27.2.23, 14.3.23 og 22.5.23.

Kjøper har fremlagt befaringsrapport datert 24.5.23 fra S.T. AS:

Bod i bygget under terreng og mellomgang mellom garasjen og boligens underetasje. Del av arealet er under boligbygget og deler av arealet er under terreng (uten bygg over) og avsluttet med tak opp mot terreng, i terrengnivå.

Taket og grunnmurasveggene i boden, i overgang mellom boden og mellomgangen har direkte lekkasjevann inn igjennom bygningskonstruksjonene fra utvendig side.

Ved befaringen ble det observert fritt vann i veggene og på gulvflatene, vanninnsiget anses å ha pågått over tid. Garasjeveggen i gavlen (endeveggen) og langveggen mot bolighuset hadde misfarging i overflatebehandlingen som bestod av farget puss eller maling. Misfargingen bærer preg av at vannfukttilsiget hadde pågått over lengre tid. Oppdragsgiver/eier har sendt dokumentasjon på tilsvarende situasjon da med større mengde vanninnsig.

(...)

ÅRSAK:

Årsak til avvikene er mangelfull eller feil utført grunnmurstetting og membrantetting av grunnmurer og av takene over rommene under terreng.

UTBEDRINGSFORSLAG:

Riving

Betongheller og terreng over arealene fjernes, for gjenbruk. Takflatene renses slik at fagmessig oppbygging kan utføres. Hovedtrapp, lagt i terreng, og platting rives for tilgang til grunnmur, med gjenbruk av deler av materialene.

Reparasjon

Grunnmuren graves fri på langside under hovedtrapp. Graving av grunnmur rundt bodrom, m.mn. utføres i en kombinasjon av maskinbruk og håndgraving. Drenering etableres i bunnen av grøfter. Utvendig grunnmurstetting foretas på fagmessig vis. Takflater tekkes med egnet membran og utføres på fagmessig vis.

Beslag, overganger og overgangsløsninger lages og monteres. Topplist grunnmurplater utføres.

Arealene gjenoppbygges tilnærmet dagens løsning. Hovedtrapp bygges og monteres tilnærmet dagens løsning.

Takstmann fra S.T. AS vurderte at forholdet var synlig for fagkyndig, og at de beskrevne avvikene ikke ble ansett som påregnelige.

Takstmann konkluderte slik, og anga følgende reparasjonskostnad:

Mangelfull eller feil utført grunnmurstetting og membrantetting av grunnmurer og av takene over rommene under terreng.

Reparasjonskostnad i nivå kr. 320.000, - eks. 25 % mva. (319.060, - eks. 25 % mva.) se skjønnsmessig vurdert kostnad.

Takstmann fra S.T. AS påpekte at han ved befaringen også observerte feil oppbygging av del av lecavegg. Han beskrev årsak og utbedringsforslag slik i befaringsrapporten:

ÅRSAK:

Øvre del av lecavegg utført i strid med produsentens forutsetning for bygging av bærende grunnmur med lecablokker. Se som de øverste lecaskift på vedlagte eksempelbilder. Ukjent opplegg/bærende plassering av plassbygget betongdrager over åpning/er. Faktisk bæreevne bør vurderes. Forholdet bør vurderes av statiker.

UTBEDRINGSFORSLAG:

Det avsettes kostnad for statisk beregning. Utbedringsløsning vurderes etter at faktis bæreevne er fastslått.

(...)

Øvre del av lecavegg utført i strid med produsentens forutsetning for bygging av bærende grunnmur med lecablokker. Ukjent opplegg/bærende plassering av plassbygget betongdrager over åpning/er.

Reparasjonskostnad

Det avsettes kun en kostnad for statisk beregning. Utbedringsløsning vurderes etter at faktisk bæreevne er fastslått.

Reparasjonskostnad i nivå kr. 32.000, - eks. 25 % mva. se skjønnsmessig vurdert kostnad.

Kjøper har fremlagt uttalelser om fukt i underetasjen, fra det som ble opplyst å være en nabo til boligen, samt fra eier av boligen forut for salget.

Foretaket har gjengitt selgers tilbakemelding:

Dette har vi ikke hatt problemer med. Slusa mellom garasjen og vaskerommet har blant annet vært brukt til oppbevaring av elektroverktøy og ved. Vi har aldri opplevd at det har rent vann inn der eller at tingene vi har oppbevart der har blitt våte.

(...)

I den tiden vi har eid boligen har vi ikke opplevd vanninntrenging slik det vises på enkelte av bildene i rapporten. Dette er jo utenfor selve huset og vi har ansett dette som en garasjebod i et utemiljø der det kan være fuktig eller rått, men ikke vått slike det vises på bildene. Vi har som sagt oppbevart både ved og elektroverktøy der, uten at dette har vært noe problem. Misfarging som vises på enkelte av bildene er akkurat slik det var når kjøper var på visning. Kjøper var på visning ved to anledninger, også etter snøsmelting for øvrig, og må ha sett dette selv. Når det gjelder lecaveggen har denne vært sånn siden før vi overtok, så dette er noe både takstmann i 2011 og 2022, samt kjøper på sine befaringer har kunnet avdekke. Når ingen av disse har avdekket dette, er det heller ikke rimelig at vi som ikke er sakkyndige skal kunne ha kunnskaper om hvordan en slik vegg skal bygges.

Når det gjelder e-posten fra han som hadde vært på visning i 2011 så sier jo han ingenting om vanninntrengning, men at det var fuktig der. Vi hadde uansett ikke kommunikasjon med verken han eller andre som var på visning i huset den gangen og stiller oss uforstående til hvorfor deres opplevelser er noe vi burde kjenne til.

Vi ser for øvrig at kjøper har gjennomført en del gravearbeid rundt garasjen og stiller spørsmål ved om ikke det kunne ha vært medvirkende til en eventuell vanninntrengning.

(...)

Det er en ting jeg tenkte litt på. Måten de fremstiller det på gjør at det for en utenforstående kan virke som om det er snakk om et rom inne i huset. Det er kanskje lurt å påpeke for den som skal vurdere dette at det er snakk om en sluse fra huset til garasjen, utenfor selve huset.

(...)

Slusa er en forbindelse under bakkenivå mellom en frittstående garasje og huset, og slusa ligger mellom inngangsdøren til huset i kjelleren og garasjen. Inngangsdøren til huset fra slusa er av typen ytterdør. Derfor

har vi betraktet dette som et utemiljø, hvor det er naturlig at det ikke er samme klima som i et innemiljø, på samme måte som for eksempel garasjen og uteboden i etasjen over garasjen (...). Vi har ikke opplevde fukt slik det vises på bildene eller tilsvarende.

Foretaket har også gjengitt tilbakemelding fra takstmannen som utarbeidet tilstandsrapporten:

Kan ikke si at jeg husker dette veldig godt, da det er en stund siden. Har lest igjennom egen rapport og sett på tegninger for å frike opp hukommelsen. Det kan på befaringstidspunkt ikke ha vært fuktighet i bod ellers ville dette vært nevnt, men ser at drenering er gitt helhetsvurdering TG 2 basert på alder.

Rommet er benevnt under frittstående bygning som sluse/bod mot garasje, sa ja jeg har vært der. Men tror nok ikke jeg har registrert at leca-blokker er lagt på flasken. Boder er jo ofte fylt med gjenstander når vi er ute, mulig det er en årsak til at jeg ikke har fått det med meg.

Kjøper har bemerket at veggene i det rommet hvor svikten hadde materialisert seg ikke var utlektet, og at kjøpers gravearbeider ikke ble utført i et område som var egnet til å påvirke fuktpåkjenningen.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2 første ledd og 3-7. Kjøper har særlig vist til at opplysningene som ble gitt før salget gjorde de avdekkede forholdene upåregnelige. Kjøper har også vist til at selger ga mangelfulle opplysninger om boligens tilstand, da det forut for salget ikke ble opplyst om fuktproblematikk i boligens underetasje. Kjøper har også vist til at det foreligger opplysningssvikt hos takstmann, og vist til forskrift til avhendingslova § 2-15. Kjøper har anført at det ble reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og vist til at forholdet ble oppdaget i slutten av desember 2022.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 428 825, krav om erstatning på kr 4 000 for egenandel tilknyttet advokatutgifter, i tillegg til krav om forsinkelsesrente fra 30 dager etter påkrav, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til boligens alder og risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket har avvist at det foreligger grunnlag for å hevde at selger eller selgers takstmann hadde misligholdt sin opplysningsplikt. Foretaket har videre anført at innvirkningskriteriet ikke var oppfylt. Foretaket har også anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19, at det ved en eventuell utmåling måtte gjøres et standardheavingsfradrag, og at vilkårene for å kreve erstatning ikke var oppfylt.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet viste til at selger svarte "nei" på spørsmål om kjennskap til fukt, og at dette fremsto som uriktig/misvisende i lys av selgers etterfølgende forklaring, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Hva gjaldt lecaveggen, kunne ikke sekretariatet se at kjøper hadde dokumentert at det forelå et avvik.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Slik saken er dokumentert for nemnda, legger nemnda til grunn at kjøpers reklamasjon ble fremsatt innen rimelig tid, jf. avhl. § 4-19 første ledd. Når det gjelder mangelsspørsmålet, finner nemnda det ikke påkrevd å ta stilling til om det foreligger opplysningssvikt etter avhl. §§ 3-7 og 3-8 for fukten i boden/slusen. Etter nemndas oppfatning må det uansett sies å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd, slik sekretariatet også har antydnet:

Sekretariatet ser at det kan stilles spørsmål ved om forholdet må anses for å utgjøre et avvik fra det kjøper med rimelighet kunne forvente, og at det også foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Sekretariatet vil bemerke at det i utgangspunktet må anses som påregnelig med noe fukt i en eldre garasje/bod. I dette tilfellet ble det imidlertid ikke utover alder gitt risikoopplysninger, hverken generelle eller konkrete, forut for avtaleinngåelsen, som ga noen indikasjon på at det var fukt av et visst omfang i de

aktuelle områdene. Sekretariatet vil 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 nemndssaken var dreneringen i tilstandsrapporten 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.

Nemnda legger avgjørende vekt på at det utover alder ikke ble gitt noen risikoopplysninger, hverken generelle eller konkrete, forut for avtaleinngåelsen, som ga indikasjon på at det var fukt av et visst omfang i de aktuelle områdene. Nemnda har merket seg innsigelsene fra foretaket på dette punktet, slik de er inntatt i klagesvaret, men finner ikke at disse kan føre frem.

Nemnda er ellers enig med sekretariatet i at det for leca-veggen i garasjen ikke er dokumentert avvik ved bæreevnen. Det vises her til sekretariatets begrunnelse, som tiltres.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 andre ledd, har sekretariatet uttalt følgende:

Sekretariatet er enige med foretaket i at det skal foretas et fradrag for standardheving/forlenget levetid. Fradraget for standardheving/forlenget levetid i denne saken må nødvendigvis bli noe skjønnsmessig. Det ble forut for avtaleinngåelsen gitt risikoopplysninger om alder og dermed mulig levetid. Sekretariatet har kommet til at prisavslaget passende kan settes til kr 160 000 inkl. mva.

Det følger av avhl. § 3-1 fjerde ledd at kjøper selv må dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på kr 10 000. Ved utmålingen skal det følgelig gjøres et fradrag på kr 10 000 for denne egenandelen.

Nemnda finner etter en konkret vurdering å kunne slutte seg til dette. Med utgangspunkt i boligens alder på 38 år antas det mest korrekt med et skjønnsmessig fradrag på rundt 60 % begrunnet i forlenget levetid og standardheving ved utbedringen. Nemnda viser her bl.a. til FinKN 2023-278 (44 år gammel drenering, TG 0 og 1 for rom under terreng, TG 2 drenering, ca. 60 % fradrag), FinKN 2022-424 (32 år, drenering TG 1, ca. 50 % fradrag), FinKN 2018-943 (33 år, drenering TG 1, ca. 75 %).

Endelig slutter nemnda seg til at det er grunnlag for erstatning for kr 4 000 for egenandel til advokat, jf. fal. § 21-2, jf. § 1-5, og FinKN 2023-567.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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