

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-447

27.5.2024

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

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

Ny avhendingslov – fukt i kjeller (TG 2) – feil ved ventilasjonsanlegg (TG 1) – opplyst om "høyt fuktnivå" i kjeller – avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.2.23, og overtatt av kjøper den 31.5.23. Ved salget ble "Rom under terreng" gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst at det ved hulltaking ble "påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen", at det ikke var påvist fuktskader, men at høy luftfuktighet over tid kunne føre til muggvekst. Veggkonstruksjon, drenering, ventilasjon, grunn og fundamenter ble gitt TG 1. Kort tid etter overtakelsen reklamerte kjøper over fuktskader i kjelleren. Ved fjerning av gulvlister ble det avdekket synlig muggsopp, samt mangelfull lufting bak isolasjon. Det ble målt omtrent samme fuktverdi på området takstmannen undersøkte ved utarbeidelse av tilstandsrapport, men det ble målt høyere verdier alle andre steder i konstruksjonen. Kjøper reklamerte senere også over feil ved ventilasjonsanlegget på badet. Selger hadde ifølge foretaket ikke kjennskap til forholdene. Foretaket avslo kravet og viste til at boligen ikke hadde en mangel. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 794 594 for utbedring av fukt i kjeller, kr 12-15 000 for utbedring av ventilasjon, samt krav om takstutgifter på kr 22 850.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i kjeller og feil ved ventilasjonsanlegg på bad, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1984.

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

Boligen er innholdsrik med spennende planløsning og har gjennomgående god standard. (...)

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. I byggetegninger er det 3 soverom i 2. etasje, nå er det 2 soverom til fordel for en større loftstue. I underetasjen er det innredet soverom, kjellerstue, bad og diverse boder hvor på tegninger er godkjent som hobbyrom, klær, bod, sport/redskap, og matbod.

Bruksendring av soverom, kjellerstue, og bad i underetasjen til rom for varig opphold er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

I egenerklæringsskjemaet fremgikk det at selger hadde eid og bodd i boligen siden 1984. Selger opplyste at han ikke kjente til feil ved våtrom, og det ble opplyst om renovering i "1020" av faglærte. Selger kjente ikke til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i

underetasje/kjeller, og heller ikke utettheter i fasade. På spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/insekter/skadedyr, opplyste selger om inspeksjon, samt ingen skadedyr påvist, men "*Noe skruketroll i ett kjellerrom*". På spørsmål om arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade opplyste selger om "*Små fasadejobber*" utført av faglært.

I tilstandsrapport datert 9.12.22 med befæringsdato 15.11.22, fremgikk det bl.a. at boligen var oppført med grunnmur av betong, trekonstruksjoner i yttervegger som utvendig er kledd med "*tre kledning*". Etasjeskiller var av "*tre bjelkelag*". Boligen var opplyst å være i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten. Det fremgikk også følgende:

Veggkonstruksjon TG 1

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning.

Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep.

Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Kjellertrapp "mørk" TG 2 (...)

Overflater TG 1

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1 (...)

Rom Under Terreng "mørk" TG 2

Kontrollert langs yttervegger i tilgjengelige deler på befaringen.

Enkelte deler var ikke tilgjengelig pga møbler/innredning/lagring foran/mot denne.

Det orienteres at innredet rom og oppforet gulver under terreng har vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt.

Vanligste årsaker til problemstillinger er aldersvekkelser på drenering og grunnmurens fuktsikring.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Fuktmåling i påforet betongvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. (...)

Om våtrom i 2. etasje var det bl.a. opplyst om at ved kontroll av overflater var det ikke avdekket symptomer på svikt i konstruksjon. Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom. Ventilasjon ble gitt TG 1 og det ble opplyst om mekanisk avtrekk. Overflater, herunder vegger, himling og gulv, sanitærutstyr og innredning ble gitt TG 1. Sluk, membran og tettesjikt ble gitt "mørk" TG 2. Alder på overflater, vegger, himling og gulv, samt sanitærutstyr og innredning var opplyst å være 2010.

Drenering, samt grunn og fundamenter ble gitt TG 1. Terrengforhold ble gitt TG 0. Om bad i kjeller fremgikk at aktuell byggeforskrift var byggeforskrifter fra før 1997, og at det ikke forelå dokumentasjon. Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom. Overflater, herunder vegger, himling og gulv fikk TG 1. Tilliggende konstruksjoner, herunder

hulltaking fikk TG 0, og det ble opplyst om at det ikke var påvist unormale forhold.

Boligen ble solgt for kr 3,9 mill. ved kjøpekontrakt datert 1.2.23, og overtatt av kjøper den 31.5.23.

Kjøper oppdaget kort tid etter overtakelsen fuktskader i to ulike rom i kjelleren i boligen, og kjøper hadde målt høy fuktighet. Kjøper reklamerte 26.6.23.

I reklamasjonsrapport 23.8.23 fra T. AS fremgikk det bl.a. at kjøper etter overtakelsen hadde registrert at teppegulv i soverom i kjeller var misfarget i et hjørne. Nærmere undersøkelser viste da at teppet var vått. Veggen i soveromshjørnet var også våt. På visning sto det en hylle på dette stedet. Det fremgikk også bl.a. at inspeksjon etter åpning viste tilsvarende feil alle steder, herunder manglende lufting bak isolasjon (noe som var normalt ved byggeår), konveksjon (luftespalte mellom grunnmur og betonggulv hadde ikke blitt tettet med fugemasse, noe som medførte kondens, sopp og råte i treverket), montering av diffusjonsplast på bindingsverk mot yttervegg, og mye isolasjon mot grunnmur. Det fremgikk bl.a. videre:

Teknisk vurdering:

Registrert fukt i gipsplater har ført til soppvekst på gipsplate, på tapet og fotlist. Det ble ved befaring registrert høyt fuktnivå både i gipsplater på vegg, samt i bunnsvill og nedre del av stendere der dette var åpnet (på sted 1 iht skisse s 12) forut for befaring.

Det var synlig fuktflekk i hjørne på gulvteppe (sted 1). Dette var ifølge kjøper ikke synlig ifm visning av boligen, da det stod møbler foran / over fuktflekk.

Fuktnivå i bunnsvill ble ved befaring med Protimeter fuktmåler med pigger målt til mellom 25-100% fuktkvote på alle kontrollerte steder. Tilsvarende verdier ble målt med Tramex fuktindikator. Denne indikerer fukt ved lydbølger, og vise sammenfallende verdier med det som ble målt der vegg ble åpnet opp.

Høyt fuktnivå i utforte vegger har ført til råte i bunnsvill, samt i nedre del av stendere.

Ifm inspeksjon ble det også sjekket fuktighet på samme stedet hvor takstmann forut for salg hadde boret hull for fuktmåling mot grunnmur (under trapp opp til 1.etg).

Undertegnede målte omtrent samme verdi der som takstmann gjorde ved befaring. Dvs ca 18,5% fuktkvote i trevirke. Dette er altså mindre enn alle andre steder konstruksjonen er åpnet.

Det vurderes som betydelig verre når det blir målt over 20% fuktkvote i trevirke (rødt nivå på fuktmåler) enn når det måles under 18-19% (gult nivå). Det er ved fuktkvote over 20% at det vil utvikle seg råte i trevirket over tid. Der det ble målt 18-19% fukt ved hulltaking under trapp, ble ikke registrert skade verken av meg eller av takstmann som tok tilstandsrapport forut for takst.

Det vurderes altså at den fuktmålingen, samt fuktmåling ved hulltaking utfor bad, som ikke viste noen skade eller synlig fukt, ikke er representativ for den faktiske tilstanden og fuktnivået i resten av kjelleren. (...)

Hovedårsaken til registrert fukt og kondensdannelse i innforede vegger innenfor grunnmur er konveksjon. (...)

På 70- og 80-tallet var det normalt å fore inn yttervegger mot grunnmur som vist på skisse side 5.

Etter erfaringer som viste at gjeldende monteringsmetode var uheldig, og medførte kondensdannelse på samme måte som her påvist, dersom krympesprekk / fuge mellom grunnmur og betonggulv ikke ble tettet skikkelig med fugemasse etc.

Utførelse ifm innredning av kjellerrom har endret seg flere ganger siden 80-tallet, iht anbefalinger i NBI Byggforsk. Erfaringen med å plassere bindingsverk 2-3cm fra grunnmuren viste seg å være uheldig og utsatt for kondensering ved at det ble slurvet med tetting av krympesprekk mellom grunnmur og betonggulv. NBI anbefaler derfor i hovedsak utvendig isolering av kjellere for å heve temperaturen på grunnmuren, og dermed også forhindre kondensering mot kald grunnmur. (...)

Når det gjaldt reparasjon, ble det anbefalt at alle innforede yttervegger innenfor grunnmuren ble revet for å forhindre videre fuktskade og råteutvikling i vegger i kjeller. Videre var det opplyst om å tette spalte mellom betonggulv og grunnmur, samt at vegger måtte gjenoppbygges. Tiltaket

medførte at hele badet måtte bygges opp på nytt mht. gulv- og veggmembran. Vedlagt var kalkyle på kr 794 594.

Det ble fremlagt faktura fra T. AS av 28.8.23 på kr 20 019 for befaring og rapport.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selskapet har vært i kontakt med selger som opplyser at de ikke har kjennskap til det påberopte forholdet ut over hva som allerede er opplyst i salgsoppgaven. Selgers uvitenhet underbygges av at omfanget av skadene først ble avdekket ved destruktive inngrep i konstruksjonen. Selger har ikke fortatt noen endringer på endringer på yttervegger i kjellerrom etter at huset ble bygget i 1984. Den eneste endringen som har blitt gjort i selgers eiertid er etableringen av badet.

I e-post 9.10.23 fra T. AS fremgikk bl.a.:

Svarte merker i fugemasse ved foring til takvindu er svartsopp/ muggsopp pga høy luftfuktighet på badet.

Ved befaring ble funnet ut at det det er O sug fra takventil på badet.

Ventilasjonsmotor som ligger oppå kaldt loft er helt død. Jeg hørte at den laget en ulyd og durte litt. Motoren stod ved inspeksjon imidlertid helt stille.

Motoren av type Villavent er trolig fra byggeår. Den skal i utgangspunktet trekke fuktig luft fra alle våtrom i boligen. Når motoren står, betyr dette at den heller ikke trekker fuktig luft fra andre rom i huset.

Motoren må byttes ut. Villavent i S. kan sikkert utføre dette.

Registrerer at avtrekk fra kjøkken i første etasje er koblet utenom dette anlegget. Utblåsning ut i yttervegg for denne.

Kostnad for å bytte motoren ut anslås til ca 10-12 000 eks mva for motor inkl arbeid ventilatør og elektriker. (Motor koblet direkte til ledning).

Det ble fremlagt faktura fra T. AS av 9.10.23 på kr 2 831 for befaring og saksbehandling.

Kjøper har anført at boligen har en mangel. Kjøper har bl.a. vist til at det var avdekket omfattende fuktskader, og anført at dette var noe selgers takstmann burde ha oppdaget. Det var mulig å foreta hulltaking flere andre steder i kjelleren, men det ble likevel kun foretatt hulltaking under trappen, rett under varmpumpen. Flere forhold ble gitt TG 0 og TG 1 i tilstandsrapporten.

Kjøper har fremsatt krav mot foretaket på kr 794 594 for utbedring av fukt i kjeller, kr 12 500-15 000 for utbedring av ventilasjon, samt krav om takstutgifter på kr 22 850.

Forsikringsforetaket har anført at boligen ikke har en mangel, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7, og 3-8.

Foretaket har i hovedsak vist til at boligen var eldre, det var opplyst om forhøyede fuktverdier i kjeller, og rom under terreng ble gitt "mørk" TG 2. Takstmannen gjennomførte hulltaking i kjelleren og påviste avvik i konstruksjonen. Byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet utgjorde ikke et avvik ved eiendommen, heller ikke alminnelig slitasje og elde. Årsaken til fukt i kjeller var tett knyttet opp mot tidligere byggeskikk. Det var ikke gitt noen opplysninger om ventilasjon, og det måtte følgelig legges til grunn at den var fra byggeåret. Selger opplyste at de ikke hadde kjennskap til det påberopte forholdet ut over hva som allerede var opplyst i salgsoppgaven.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at boligen ikke hadde en mangel etter hverken avhl. §§ 3-2 eller 3-7 hva gjaldt fukt i kjeller, og viste til at det ved salget var gitt klare risikoopplysninger om fukt i veggkonstruksjon i rom under terreng, som hadde utviklet seg og medført skade. Når det gjaldt ventilasjonsanlegget kom sekretariatet til at det forelå en mangel, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2, men at et eventuelt prisavslag uansett ville være under egenandelen på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det ikke er grunnlag for mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8. Det er nemnda enig i, og det vises til sekretariatets begrunnelse som også er dekkende for nemndas syn.

Når det gjelder spørsmålet om mangel etter avhl. § 3-2 første ledd har nemnda vært i tvil.

Sekretariatet har kommet til at det ikke foreligger mangel etter denne bestemmelsen og bl.a. vist til følgende:

Vi har merket oss at kostnadene er høye, samt at fuktmålingen som ble gjort av takstmannen på rom under terreng, i tillegg til på bad i kjeller, kan fremstå som uheldig sett i lys av at det ble avdekket høyere fuktverdier andre steder, men har ikke funnet dette avgjørende.

Slik saken er dokumentert for oss, var det ved salget gitt klare risikoopplysninger om fukt i veggkonstruksjon i rom under terreng. Fukten har utviklet seg og medført skade. Sett i lys av opplysningene gitt ved salget, kan vi dermed ikke se at boligen avviker fra det du som kjøper berettiget kunne forvente, sett i lys av avtalen eller "eigedommens type, alder og synlege tilstand", jf. avhl. §§ 3-1 og 3-2. Vi viser også til at du ved salget kunne tatt forbehold sett i lys av usikkerheten rundt fukt i kjeller, se til sammenlikning FinKN 2015-347 og FinKN 2017-242.

Ifølge avhl. § 3-2 første ledd har boligen en mangel dersom den ikke er i samsvar med det kjøperen kunne forvente ut fra blant annet *"eigedommens type, alder og synlege tilstand"*. Bestemmelsen er ment å gi uttrykk for det såkalte abstrakte mangelsbegrepet, som skal gi utgangspunktet for en konkret helhetsvurdering av om boligen avviker fra hva kjøper berettiget kunne forvente. I henhold til forarbeidene skal det ved vurderingen tas utgangspunktet i hva kjøper med rimelighet kunne forvente. Det påpekes videre at den som kjøper en brukt bolig, normalt ikke kan forvente at boligen er i perfekt stand, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85.

På den ene siden viser nemnda til at rom under terreng i tilstandsrapporten samlet ble gitt "mørk" TG 2, og det ble spesifikt opplyst om avvik og høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen etter hulltaking. Fuktmålingen ble foretatt i påforet betongvegg, og det påviste fuktnivået gjorde at takstmannen opplyste om at det var *"grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader"*. Det ble også opplyst om at innredet rom og oppforet gulv under terreng generelt sett har *"vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler enn øvrige etasjer, våtrom mot yttervegg er særlig utsatt"*.

På den andre siden viser nemnda til at det også ble opplyst at det ikke var påvist konkrete fuktskader der hulltakingen var tatt. Høyt fuktnivå og risiko for fremtidig muggvekst eller sverting av materialer er noe annet enn fuktskader. Det ble videre opplyst at de *"vanligste årsakene til problemstillinger"* på dette punktet er alderssvekkelse på drenering og grunnmurens fuktsikring. Både drenering, veggkonstruksjon, og grunn/fundamenter ble dessuten gitt TG 1.

En samlet nemnd er enig i at det ble gitt spesifikke risikoopplysninger om fuktproblematikk i underetasjen. Nemnda er videre enig om at høyt fuktnivå er noe annet enn en konkret fuktskade, og at utbedringskostnadene i denne saken er betydelige – både isolert sett og vurdert opp mot kjøpesummen.

Nemnda har som nevnt funnet vurderingen av om det foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd tvilsom, og har delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Jakobsen og Sjøvold – bemerk:

Flertallet anser forholdet som et grensetilfelle, men har etter en konkret helhetsvurdering kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Flertallet kan i det alt vesentlige tiltre sekretariatets begrunnelse. Selv om fuktskade ikke ble avdekket under

hulltakingen, innebar både de generelle advarslene ("mørk" TG 2 for rom under terreng, angivelse av at det her er *"vesentlig større risiko for skjulte feil og mangler"*), og den konkrete påvisningen av høyt fuktnivå, samt anbefalingen om jevnlig overvåking, at den avdekkede fuktskaden må anses å ligge innenfor det påregnelige. Flertallet legger særlig vekt på at risikoopplysningene var alarmerende og at en hulltaking kun er en stikkprøve – og ingen garanti for at påvist fukt ikke er mer omfattende i andre deler av konstruksjonen. Særlig må dette gjelde når konstruksjonen som helhet var bedømt til "mørk" TG 2. Når flertallet har vært i tvil, skyldes dette først og fremst at omfanget av fuktskadene har vist seg å være nokså omfattende. Samtidig mener flertallet at det ikke kan ses bort fra at det er tale om en bolig fra 1981, der årsaken til fukt i kjeller er tett knyttet opp mot tidligere byggeskikk – som altså har blitt forlatt. Fuktproblematikken må til en viss grad henføres til alminnelig elde og slitasje, og forventningsspørsmålet må bedømmes ut fra en 35 år gammel risikokonstruksjon (rom under terreng). Når først grunnleggende konstruksjoner må utbedres, vil det dessuten ofte kunne bli relativt kostbart. Forarbeidene til ny bestemmelse i avhl. § 3-2 første ledd understreker at en kjøper etter omstendighetene kan måtte finne seg i nokså betydelige feil og svakheter, jf. Prop. 44 L (2018-19) s. 85. Flertallet anser de samlede risikoopplysningene som ble gitt for rom under terreng i denne saken som såpass omfattende og spesifikke at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Mindretallet – Brustad – bemerk:

Mindretallet har kommet til at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Mindretallet anser det avgjørende at det kommer tydelig frem i tilstandsrapporten at det på befæringsdatoen ikke foreligger noen fuktskader, og videre at en kjøper må vurdere å eventuelt gjøre tiltak for å hindre at det utvikles skader. Når det likevel viser seg – kort tid etter overtakelsen – at det foreligger så omfattende skader at alle vegger i underetasjen må skiftes ut på grunn av fuktskader, er dette langt forbi det påregnelige. Det er en vesensforskjell mellom å få informasjon om at man må vurdere å gjøre tiltak for å unngå at skader oppstår, og å umiddelbart måtte gjøre omfattende tiltak på grunn av allerede oppståtte skader som har utviklet seg over tid.

Det legges også vekt på at det verken i tilstandsrapporten eller i salgsdokumentene for øvrig er nevnt at den tidligere byggeskikken som boligen er bygget etter utgjør en risikokonstruksjon hva gjelder fuktproblematikk, og videre vektlegges det at drenering, veggkonstruksjon og grunnmur/fundament har fått TG 1.

Terskelen for hva som anses som en mangel etter § 3-2 første ledd er ikke særlig høy. Sett i lys av de opplysningene som er gitt, at det er opplyst at det ikke er fuktskader i boligen og at det likevel kort tid etter overtakelsen påløp kostnader til utbedring av fuktskader på ca. 20 % av boligens kjøpesum, har mindretallet kommet til at man er godt over terskelen for hva som utgjør en mangel etter § 3-2.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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