

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-590

1.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – fuktskader i kjeller – ugyldig tilstandsrapport? – identifikasjon mellom kjøper og kjøpers far (takstmann)? – avhl. §§ 3-2 og 3-10 – forskriften §§ 1-4, 1-5, og 2-15.

En enebolig oppført i 1978 ble solgt for kr 4,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 2.10.22. Boligen ble markedsført som "*betydelig påkostet både utvendig og innvendig i senere år*". Det ble videre opplyst at kjelleren ikke var godkjent for boligformål. I tilstandsrapporten ble "*Rom under terreng*", "*Etasjeskille*" og "*Fuktmåling*" gitt TG 2, med anbefaling om tiltak mot fukt. "*Vaskerom i kjeller*" ble gitt TG 3. Det ble opplyst om ny drenering fra 2016, og at tegn etter "*salt og kalkutslag på innvendige grunnmuroverflater i bod og vaskerom i kjeller, skyldes antatt periode før drenering (2016) ble utbedret*". Det ble videre opplyst at innredningen i kjelleretasjen utgjorde en risiko for fukt og kondens, og at det ble avdekket fuktutslag på befaringsdagen. Det kunne ikke utelukkes at det var "*skjulte skader bak innredet konstruksjon*". I egenerklæringsskjemaet opplyste selger om tidligere fuktproblemer. Kjøper hadde sin far, som er takstmann, med på visning. I april 2023 oppdaget kjøper fukt- og råteskader i kjelleretasjen. Kjøper reklamerte til foretaket, og fremla en skaderapport fra sin far. Det ble vist til at kjellerinnredningen medførte at fukt fra grunnen ble ledet inn i veggene, og at alle gulv og deler av veggkonstruksjon måtte rives. Betonggulvet måtte også utbedres, og det måtte legges ny fuktsperre. Kjøper anførte at tilstandsrapporten var ugyldig, og at skadeomfanget var upåregnelig som følge av at det ble lagt ny drenering i 2016. Foretaket bestred at tilstandsrapporten var ugyldig, og anførte at ikke forelå noen mangel som følge av risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Det ble også vist til at kjøper hadde med seg fagkyndig på visning. Nemndas flertall kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold. Dissens.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 309 313, krav om erstatning for advokatutgifter kr 60 000, i tillegg til forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1978.

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

Innhold

1 etg.: Entre/gang, stue, kjøkken 3 soverom, bad og gjestetoalett.

Kjeller: (ikke godkjent innredet til boligformål) gang, kjellerstue, bad, vaskerom/biinngang, hobbyrom og gjesterom.

Standard

(...) er en innholdsrik enebolig som er betydelig påkostet både utvendig og innvendig i senere år.

(...)

Kjeller:

Romslig lys og trivelig kjellerstue har nyere flott innbygget peisovn. (...).

I 2015 ble det etablert nytt lekkert flislagt bad. (...). Arbeidet er utført av fagfolk. Se selgers egenerklæringsskjema.

Kjeller har også et romslig hobbyrom (...).

Romslig og praktisk vaskerom/biinnngang (...).

Fra tilstandsrapporten hitsettes følgende:

Drenering TG-IU

Drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være skiftet/oppgradert i 2016, grunnmur ble isolert på utsiden i den forbindelse ifølge eier (...). Eier har fremlagt kvittering/arbeidsavtale som viser tidsrom for utført arbeid, men det finnes ikke dokumentasjon på selve utførelsen.

Grunn/fundament TG-2

Er det synlige sprekker/riss eller skjevheter? Ja

Kommentar:

Grunnmur innvendig er i hovedsak utlektet og begrenset kontrollert

Rom under terreng TG-2

(...). Kjelleren er innredet i senere tid.

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentar:

Kjelleren er i hovedsak innredet og kledd med utforede vegger. Bolig fra 1978, det påpekes av generelt grunnlag at påforede yttervegger og oppforede gulv i kjeller kan være en risikokonstruksjon. Evt. Fuktproblemer kan skyldes konstruksjon oppbygging f.eks. kondens, eller at grunnmur transporterer eller har transportert fukt pga. svikt i utvendig fuktbeskyttelse/drenering

(...).

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentar:

Nei, kalk/saltutslag påvist i nedre del grunnmur kjellerbod, noe fuktutslag i påførende gulv i nærområde på befaringsdagen.

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Ja

Kommentar:

Tegn etter salt og kalkutslag på innvendige grunnmuroverflater i bod og vaskerom i kjeller, skyldes antatt periode før drenering (2016) ble utbedret. Henviser til skaderapport utarbeidet av T. S. i fra R. Bygg og Skadeteknikk AS 10.8.22.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Totalvurdering:

Det registreres mineralutslag i vegg overflater grunnmur i bod fasade nord, noe som skyldes antatt tidligere transport av fukt gjennom grunnmur før drenering ble utbedret i 2016.

Tegn etter tidligere transport av fukt i innvendige grunnmur overflate ved bi-inngang vaskerom. Med henvisning til påviste forhold med indikasjon på tidligere fuktpåkjenninger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Tiltak: Ja

Kommentar:

Ytterligere undersøkelser av påpekte forhold anbefales.

Etasjeskille TG-2

(...).

Totalvurdering:

Ujevnt gulv i kjeller, påregnelig med vridning glipper og stedvis mye knirk i tregulvet. Avskalling i malt kjellergulv ved vaskerom, det er registrert mindre fuktverdier i gulv ved bod der det er vannskjolder på grunnmur (...).

Ventilasjon TG-2

(...).

Totalvurdering:

Bygningen har balansert anlegg i deler av 1. etasje og mekanisk avtrekk på badetrom ellers naturlig avtrekk og utluftning i bygningen er basert på ventiler i tak/vegg og lukkevinduer. Enkelte rom i kjeller er tilsynelatende noe lite utluftet, og ventilasjon bør vurderes oppgradert, det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Vaskerom kjeller TG-3

TG-3 overflater

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss/sprekker/bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentar:

Avskalling i malte overflater gulv og vegg

(...).

Totalvurdering av overflater:

Avskalling i malte overflater gulv/vegg, vaskerom har sluk i gulvet og fungerer med avløp direkte i sluk det mangler derimot membran/tettesjikt. Gulv og vegger i vaskerom er ikke utformet som våtrom iht. dagens krav til tetthet og må påregnes oppgradert. (...).

Kommentar:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

TG-2 Fuktmåling

Er det foretatt fuktsøkt/fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse:

Undersøkelser viser tegn til tidligere transport av fukt i overflater vegg mot bi-inngang kjellerdør, antatt fra periode før drenering rundt grunnmur ble utbedret.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse:

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalt tiltak fukt? Ja

Kommentar:

Bedre ventilerings av rommet anbefales.

Bad kjeller TG-2

(...).

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentar:

Rommet har mekanisk avtrekk.

(...).

TG-0 Fuktmåling

Er det foretatt fuktsøk/fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse:

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse:

Hulltaking ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsone ikke er tilgjengelig.

Det fremgikk av egenerklæringsskjemaet at selger kjøpte boligen i 2012. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller har selger krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Tett drenering ble oppdaget ved bygging av ny carport i 2016. Huset hadde ingen innvendig eller ytre tegn på fuktinntregning ved oppdagelse av tett drenering i 2016. Ny drenering ble lagt langs hele grunnmur, og isolasjon av grunnmur i 2016.

På spørsmål om kjennskap til problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende, har selger krysset av på "ja" med følgende kommentar:

I 2013 var det noe vanninntrenging fra pipe og ut fra feierluke i kjeller. Dette ble utbedret av G. blikk som tidligere hadde innkledd/dekket til pipe i 2010 og skiftet takrenner og nedløp. Har ikke hatt problemer med dette siden utbedring i 2013. Det var også vannlekkasje fra kjøkken og ned til badrom (i taket) på grunn av lekkasje fra oppvaskmaskintilkobling. Dette førte til litt fuktutslag nederst på pipe i kjeller. Dette ble utbedret (...) forsikring i 2017.

På spørsmål om kjennskap til sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende har selger krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Det var tidligere en sprekke i kjellervangen/trapp før etablering av ny trapp og vang i 2016 (bygging carport/drenering)

På spørsmål om det foreligger noen skaderapporter eller tilstandsvurderinger ble det krysset av for "ja" med følgende kommentar:

Takstmann oppdaget fuktmerke/saltutslag i kjellerbod og anbefalte å følge med på det. Vi fikk befaring av skadeekspert via gjensidige forsikring. Det ble ikke oppdaget feil/skade på dreneringen fra 2016. Se rapport for detaljer.

Boligen ble solgt for kr 4 600 000 ved kjøpekontrakt datert 2.10.22, og overtatt av kjøper den 3.11.22.

I april 2023 avdekket kjøper fukt- og råteskader i boligens kjelleretasje. Kjøper reklamerte over forholdet, og fremla en skaderapport fra takstmann S., som også er kjøpers far.

Takstmann S. oppga bl.a. følgende i sin rapport:

Denne rapport er laget av S. som er far til kjøper. Jeg har lang erfaring med slike reklamasjonssaker. Rapporten er ikke preget av at jeg er inhabil.

(...)

Etter at nytt bad ble innredet i 2014 med blant annet mekanisk avtrekk, suges det luft opp fra grunnen. Luften varmes opp under badegulvet, og kondenserer på innsiden av panelet, fordi panelet er kaldere enn luften.

(...)

Når boligen ble bygget var kjeller innredet som en grovkjeller. Bærevegger i tre ble normalt montert på stripefundamenter. I ettertid er det støpt et tynt gulv i betong, inntil veggene.

(...)

Oppbygning av gulv i kjeller har samme løsning i alle rom. 2 rom har belegget i istedenfor furugulv. Det er montert plastfolie på betonggulvet som er brettet opp på veggene, 3 cm isopor, 22mm standard sponplater og 21x120mm furugulv som er malt. Platen stenger for fukt fra grunnen, men i dette tilfelle ledes den inn i veggene.

Det er en uheldig og ikke fagmessig løsning som er valgt. Det er registrert flere åpninger ned i singelen hvor det kommer inn luft.

Takstmann S. har videre redegjort for at alle gulv og deler av veggkonstruksjon måtte rives. Betonggulvet måtte utbedres og det måtte legges ny fuktsperre. Utbedringskostnadene ble estimert til kr 309 313 inkl. mva.

Sekretariatet ba i brev til foretaket av 8.3.24 om en tilbakemelding på om det ble foretatt hulltaking/fuktmålinger i forbindelse med selgers takstmanns befaring. I brev fra foretaket av 22.3.24 fremgikk:

Takstmann mener å huske at det ble foretatt hulltaking i bod i kjeller i enden (mot tidligere trappeinngang). Selger opplyser at selger var med på befaring og vet at det ble tatt hull i forbindelse med fuktmåling inn mot bad i kjeller.

Videre opplyser selger at kjøper hadde med seg sin far som er takstmann på befaring før kjøp. De hadde med seg fuktmålerutstyr og utførte fuktmålinger ulike steder i kjelleren.

Kjøper har i hovedsak anført at det var grunnlag for mangelansvar etter avhl. § 3-2. Kjøper mente at skadeomfanget var upåregnelig og at kjelleretasjen ble "friskmeldt" i forbindelse med ny drenering fra 2016. Som begrunnelse har kjøper også vist til at risikoopplysningene i tilstandsrapporten ikke fikk virkning for mangelsvurderingen, da rapporten var ugyldig ettersom selgers takstmann ikke foretok hulltaking i kjelleretasjen, jf. forskrift til avhendingslova § 2-15, jf. § 1-5. Kjøper har bestridt at det ble reklamert for sent.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnader på kr 309 313, jf. avhl. § 4-12, krav om erstatning for advokatutgifter på kr 60 000 inkl. mva., samt rente fra 4.6.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har i hovedsak anført at det ikke foreligger et avvik fra avtalen, jf. avhl. §§ 3-1 og 3-10. Subsidiært kunne det heller ikke foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 basert på de risikoopplysningene som ble gitt ved salget. Foretaket viste til at takstmannen var usikker på om det ble boret hull i kjelleretasjen, men foretaket anførte at tilstandsrapporten uansett var gyldig, jf. forskriften § 1-5, jf. § 2-15. Dersom det ble lagt til grunn at tilstandsrapporten var ugyldig, skulle det ikke ses bort fra risikoopplysningene, jf. LB-2023-170557. I denne sammenheng ble det også vist til at kjøpers far deltok på visning. Foretaket anførte videre at kjøper hadde reklamert for sent.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en konkret vurdering til at tilstandsrapporten oppfylte kravene i forskriften § 2-15, med den virkning at kjøper måtte anses som kjent med opplysningene i rapporten, jf. avhl. § 3-10. Sekretariatet konkluderte videre med at kjøper måtte identifiseres med sin far, takstmann S., som var med kjøper på visning. Basert på kunnskapsnivået til kjøpers far, kom sekretariatet til at skadeomfanget ikke kunne anses som upåregnelig for kjøper, og at det dermed heller ikke forelå en mangel etter avhl. § 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 grunnet fukt og kondens med følgeskader i boligens kjelleretasje.

Det er anført at tilstandsrapporten ikke er godkjent fordi takstmannen ikke boret et hull, slik det er gitt anvisning på i forskriften § 2-15. Bestemmelsens fjerde ledd åpner imidlertid for at hulltaking ikke er nødvendig dersom "*avvik med sannsynlighet for fuktskade allerede er påvist på annen måte*". Sekretariatet kom til at tilstandsrapporten likevel er godkjent og i begrunnelsen heter det:

Vi viser til at takstmann først krysset av for "ja" på spørsmålet om hulltaking. Men i påfølgende kommenter skrev takstmann "nei" med henvisning til at det allerede hadde blitt påvist fuktutslag.

Videre opplyste takstmann om "påforede yttervegger og oppforede gulv", samt at dette utgjør en risikokonstruksjon med tanke på fukt eller kondens. Det ble ellers presisert at skjulte skader ikke kan utelukkes.

Sekretariatet finner det noe uheldig at takstmann krysset av på "ja" for hulltaking når dette ikke var tilfelle. Når det gjelder hvilke fuktmålinger takstmann faktisk foretok bemerker vi også at foretaket med fordel kunne ha svart tydeligere på vår henvendelse av 8.3.24.

På den andre siden mener vi likevel at manglende hulltaking ble tilstrekkelig kommunisert da opplysningene må ses i sammenheng, jf. forskriftens § 1-4. Ettersom det ble påpekt "noe fuktutslag i påførende gulv" i tilstandsrapporten, legger vi også til grunn at det rent faktisk ble foretatt fuktmåling ved befaringen.

Etter en totalvurdering, og under noe tvil, har sekretariatet kommet til at tilstandsrapporten er godkjent selv om takstmann ikke foretok hulltaking i kjelleretasjen, jf. forskriften § 2-15, jf. § 1-5.

Når tilstandsrapporten er godkjent, får den også virkninger for mangelsvurderingen, herunder skal kjøper anses som å kjenne til opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-10.

Nemnda er enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Det er på det rene at kjøper hadde med sin far under visning forut for budinngivelse. Kjøpers far er takstmann. Spørsmålet er om kjøper skal identifiseres med sin far når det gjelder vurderingen av hvilket kunnskapsnivå kjøper hadde. Sekretariatet fremholdt følgende om dette:

Som forarbeidene gir anvisning på skal en bygningskyndig kjøper bedømmes strengere enn en normal boligkjøper. Det fremstår da som et sentralt poeng at når takstmann S. har påtatt seg rollen som kjøpers takstmann i reklamasjonssaken, er det nærliggende å tenke at han også har hatt denne rollen forut for avtaleinngåelsen. Vi kan heller ikke se at kjøper tilbakeviser at takstmann S. deltok på visning, og vi legger derfor til grunn at han deltok.

Etter alminnelig obligasjonsrett omfatter kontraktsmedhjelperansvaret tredjepersoner som har overtatt "oppfyllelsen av deler av hovedforpliktelsen" i kontraktsforholdet, jf. Hagstrøm (3. utg., 2021) s. 512. I Rt. 1986 s. 1386 heter det at "den som bruker en medhjelper til å oppfylle en kontraktsmessig forpliktelse, som hovedregel hefter for kontraktsbrudd som følge av medhjelperens handlinger". Tilsvarende i Rt. 2001 s. 369 – hvor altså selgers takstmann ble engasjert for å oppfylle deler av selgers forpliktelse overfor kjøper, og Høyesterett begrunnet identifisering med at "en takstmann som utarbeider en tilstandsrapport for selgeren, må i denne relasjon anses å ha som særskilt oppdrag å hjelpe til med salget".

Det er sikker rett at kjøper kan identifiseres med sine kontraktsmedhjelpere, se. bl.a. Bergsåker (6. utg., 2023) s. 209. Videre fremgår følgende på s. 340:

"Likt med kjøperens egen kunnskap etter § 3-10 første og andre ledd regnes kunnskap som kjøperens medhjelper har eller bør ha før kjøpet. Det må i tilfelle dreie seg om en medhjelper som har en rolle å spille som rådgiver for kjøperen ved vurderingen av kjøpsobjektet. (...) Kjøperen identifiseres med venner og familiemedlemmer som er tatt med på visning eller annen besiktigelse for å gå råd til kjøperen om kjøpsbeslutning og pris mv."

Det må imidlertid foretas en konkret vurdering av hvorvidt en tredjeperson har overtatt en kontraktsmessig forpliktelse, se eksempelvis FinKN 2022-126, hvor nemnda etter en konkret vurdering kom til motsatt resultat. I denne saken forstår vi saken slik at takstmann S. deltok på befaring før kjøpet av boligen, og slik sett har bidratt til å gjennomføre kjøpers undersøkelsesplikt, jf. avhl. § 3-10. Etter en konkret vurdering har sekretariatet dermed kommet til at kjøper skal identifiseres med sin far i spørsmålet om boligen har en kjøpsrettslig mangel.

Nemnda slutter seg også til dette. Det vises særlig til at ut fra de foreliggende opplysningene må det legges til grunn at kjøpers far var med under visningen før budinngivelse og at han i den forbindelse gjorde enkelte fuktmålinger med medbrakt fuktmålerutstyr. Dette underbygger at kjøpers far var kjøpers rådgiver ved vurderingen av boligen.

Spørsmålet er så om det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2; altså om boligen ikke er i samsvar med kjøperens berettigede forventninger på bakgrunn av eiendommens alder, type og synlige tilstand.

I sekretariatets vurdering heter det om dette:

Det springende punktet synes således å være om de konkret angitte utbedringskostnadene i tilstrekkelig grad overstyrer kjøpers berettigede forventninger til kjøpsavtalen. Her blir det videre et spørsmål om hva takstmann S. på vegne av kjøper burde ha forstått forut for avtaleinngåelsen.

På den ene siden ble det gitt opplysninger som kan trekke i retning av at forholdet var upåregnelig for kjøper. I salgsprospektet ble boligen markedsført som betydelig påkost både innvendig og utvendig. Videre ble det i tilstandsrapporten bl.a. opplyst om "ny" drenering fra 2016. Her blir også salt- og kalkutslag delvis "friskmeldt", da disse ble vurdert å stamme fra tiden før ny drenering, underforstått at tidligere fuktproblematikk var utbedret. Som ytterligere bekreftelse ble det vist til en positiv skaderapport fra R. Bygg og Skadeteknikk AS. Tidligere lekkasje fra feierluke og kjøkken ble også opplyst om å være tilstrekkelig utbedret.

På den andre siden ble det opplyst om at kjelleretasjen ikke er godkjent for boligformål (varig opphold). Det innebærer at kjelleretasjen i sin tid ble bygget som en grovkjeller. Når den senere bruksendringen av kjelleretasjen ikke er godkjent hos bygningsmyndighetene, kan det også være grunn til å tro at arbeidene ikke nødvendigvis ble utført av et profesjonelt foretak. Vi viser til at en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel utgjør et søknadspliktig tiltak. Her oppstiller plan- og bygningsloven, og byggteknisk forskrift forholdsvis strenge krav. Det at skaderapporten til takstmann S. dokumenterer ufagmessigheter, må etter sekretariatets vurdering ses i lys av nettopp dette.

Det ble i tilstandsrapporten ellers eksplisitt opplyst om at innredningen av kjelleretasjen eller bruksendringen utgjør en risikokonstruksjon for fukt- og kondens, herunder ble det avdekket fuktutslag på befaringsdagen. Selv om tidligere vannlekkasjer og drenering antatt ble utbedret i selgers eiertid, kan ikke skjulte skader utelukkes, noe takstmann også påpekte.

På generelt grunnlag ble boligen markedsført som en påkostet enebolig, likevel ble flere sentrale bygningsdeler vurdert til TG 2, herunder bl.a. rom under terreng, etasjeskille, grunn/fundament og ventilasjon, hvor det også ble påpekt at kjelleretasjen manglet tilstrekkelig lufting. Baderommet i kjelleretasjen ble ellers vurdert til TG 2, mens vaskerom fikk TG 3. Når en bygningsdel blir vurdert til TG 2 eller TG 3 må kjøper moderere sine forventninger.

Basert på kunnskapsnivået til takstmann S., slik det bl.a. fremgår av skaderapporten, har sekretariatet kommet til at skadeomfanget ikke kan fremstå som upåregnelig for kjøper. Det ble gitt en rekke risikopplysninger om mulig fukt og kondens, hvor takstmann også målte fuktutslag. Videre synes en ulovlig innredet grovkjeller fra 1978 i seg selv å utgjøre en klar risikokonstruksjon for nettopp fukt og kondens. For ordens skyld viser vi også til at synlig tilstand utgjør et sentralt moment i vurderingen, jf. forarbeidene og lovens ordlyd.

Når det er sagt la nemnda imidlertid mindre vekt på at kjøper var takstmann i en tidligere sak, se FinKN 2024-152. Denne boligen ble på sin side solgt under koronapandemien og visningen ble gjennomført digitalt uten fysisk deltakelse fra kjøper. Etter sekretariatets vurdering blir saken derfor så spesiell at den får mindre betydning for nærværende sak.

Det at en bygningskyndig kjøper skal bedømmes strengere synes ellers å være i tråd med nemndas avgjørelse inntatt i FinKN 2014-053. Saken knytter seg riktignok til avhl. § 4-19, men prinsippene blir sammenfallende og saken er derfor relevant. Her uttalte nemnda bl.a. følgende:

"Den ene av kjøperne hadde som bygningskyndig gode forutsetninger både for å forstå betydningen av opplysningene, og for å iverksette relevante undersøkelser. Kjøperne kunne ikke slå seg til ro med selgerens bagatellisering av problemet."

Etter en konkret helhetsvurdering har vi kommet til at det ikke foreligger en kjøpsrettslig mangel etter avhl. § 3-2. Selv om dreneringen ble utbedret i 2016 har sekretariatet lagt avgjørende vekt på ovennevnte momenter.

Nemnda har i den konkrete vurderingen delt seg i et flertall og et mindretall.

Flertallet – Nygaard og Bones – bemerket:

Flertallet er enig i sekretariatets konklusjon og begrunnelse. Slik saken er opplyst, kan ikke flertallet se at det er sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering av de spørsmål som saken reiser.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om reklamasjonen er rettidig, jf. avhl. § 4-19.

Mindretallet – Venås – bemerket:

Mindretallet har – riktignok under en viss tvil – kommet til at kjøper må gis medhold i at eiendommen har en mangel, jf. avhl. § 3-2. Mindretallet er enig med flertallets vurdering av at kjøper må identifiseres med sin far, som er takstmann, og som var med på visningen. Det virker tvilsomt om tilstandsrapporten kan ses på som "godkjent", men mindretallet tar likevel ikke endelig stilling til dette, da det uansett foreligger en mangel etter § 3-2. Mindretallet anser det som følge av flertallets standpunkt dessuten unødvendig å særskilt drøfte spørsmålene om reklamasjon og utmåling, utover å slå fast at det er reklamert i tide etter avhl. § 4-19 første ledd, og at det må utmåles et prisavslag etter avhl. § 4-12.

Mangelsvurderingen: Etter overtakelsen har kjøperen avdekket gjennomgående fukt- og råteskader i gang og stue i kjelleren, jf. reklamasjonsrapporten av 4.5.23. Kostnadene er anslått til kr 309 313, altså omtrent 6,7 % av kjøpesummen. Årsaken til skaden er ifølge rapporten kondens etter at det ble innredet bad med mekanisk avtrekk i kjelleren i 2015, under selgers eiertid.

Kondensskadene og de tilhørende utbedringskostnadene er ikke noe kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Utover at denne type kjellerkonstruksjon generelt må anses som risikokonstruksjon, var det få reelle holdepunkter for særlig risiko ved denne kjelleren. Kjelleren var blant annet relativt nylig innredet, etter 2010. Den lille fuktskaden som ble oppdaget i en annen del av kjelleren ble i realiteten "friskmeldt" ved at det ble konkludert med at "problemene er utbedret". Det er ikke holdepunkter for at denne "friskmeldingen", som både kjøper og selgers takstmann synes å ha vært enige i, var gal. Den mindre risikoen for gamle merskader ("kan ikke utelukkes"), som kjøper utfra salgsopplysningene må anses å ha akseptert, har strengt tatt ikke materialisert seg.

I vurderingen etter avhl. § 3-2 legger mindretallet vekt på at det flere ganger i salgsopplysningene er beskrevet at badet i kjelleren ble etablert i 2015 av fagfolk, og dette er blant annet fremhevet under et bilde i salgsoppgaven. At det i den relativt korte tiden etter denne fagmessige etableringen har oppstått omfattende fukt- og råteskader i gulv og vegger omkring badet, fremstår som upåregnelig. Skaden virker å være en type skade verken selger eller kjøpers takstmann hadde konkrete grunner til å avdekke, og heller ikke ha noen særlig forventning om. Endringene i avhendingslova fra 2022 og innføringen av § 3-9 andre ledd innebærer at risikoen for denne type "skjulte feil og mangler" langt oftere skal plasseres hos selgeren, sml. Prop. 44 L (2018-19) pkt. 1. Når skadeårsaken, etableringen av badet, oppsto i selgers eiertid, er det rimelig at de påfølgende skjulte kondensskadene er noe selger må svare for. Kjøper må derfor gis medhold i at det foreligger en mangel ved eiendommen.

Avgjørelsen er avgitt under dissens.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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