

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-630

8.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – fukt- og råteskader – krypkjeller uten ventiler – takstansvar – avhl. § 3-7 og 4-12 – forskriften § 2-14.

En enebolig oppført i 1949, med tilbygg fra 1989, ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt 30.9.22. Boligen ble omtalt som "velholdt", men at det var behov for noe oppgradering og modernisering. Det ble i tilstandsrapporten opplyst om krypkjeller, og at denne ikke var inspisert (TG IU). Drenering, grunn/fundament og yttervegger ble gitt TG 2. I forbindelse med utvask, ble det avdekket en fuktskade på soverom, og etter overtakelsen ble det påvist råteskader i bærende konstruksjoner i gulvet og i veggene, i den delen av boligen som ligger mot kryprommet. Kjøper har anført at det foreligger en mangel, og har særlig vist til at takstmann ikke har vurdert ventilering av krypkjeller, og har handlet i strid med forskrift til avhendingslova. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste til at kjøper fikk tilstrekkelig informasjon om krypkjelleren og behov for videre undersøkelser. Foretaket har også vist til at skadene måtte anses å være påregnelige for kjøper. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger ved salget, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 250 989, samt forsinkelsesrenter fra 25.11.23.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt- og råteskader i soverom over krypkjeller, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Rogaland oppført i 1949.

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

Eiendommen er oppført over 3 plan og har hovedsakelig original standard fra byggeår, men fremstår som velholdt

(...)

Kjøper må regne med behov for oppgradering og modernisering for å imøtekomme tidsmessig standard.

Plantegningene til boligen inkluderte ikke krypkjeller.

Fra tilstandsrapporten hitsettes:

Enebolig oppført i 1949, tilbygd 1989, stedvis oppgradert innvendig i den forbindelse.

Det må påregnes vedlikehold og noe oppgradering/modernisering av boligen for å tilfredsstille dagens krav til standard.

(...)

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

KRYPKJELLER

Totalvurdering:

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår. Krypkjeller har ikke adkomst og er ikke vurdert.

Anbefaler nærmere kontroll når inventar er fjernet.

Anbefalte tiltak:

Krypkjelleren anbefales kontrollert.

Drenering ble gitt TG 2, og det ble opplyst at synlig grunnmursplast manglet topplist, og at terrenget omkring boligen var relativt flatt. Videre fremgikk:

Totalvurdering av drenering

Drenering opplyst fra byggeåret og ved tilbygg 1989. (Østside drenert på ny ved tilbygg)

Synlig grunnmursplast mangler topplist.

Ingen registrert fukt ved hulltaking i kjellerstue.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utvendig fuksikring/ grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng. Tiltak må utføres for å oppnå god fuksikring.

Deler av drenering er utgått på dato og må påregnes oppgradert på kortere sikt.

Grunn og fundamenter ble gitt TG 2, og det ble opplyst om mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Rom under terreng ble gitt TG 1, og det opplyst at det ikke var avdekket fukt eller tegn til skader.

Selger har i egenerklæringsskjemaet opplyst at han kjøpte boligen i 1974, og hadde bodd der i 47 år. Det ble krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Selger krysset av "ja" på spørsmål om det var utført ufaglært arbeid, og det ble vist til at det var skiftet vindu i 2. etasje, bygd terrasser og støpt gulv i garasje, lagt takstein på påbygg i 1990, skiftet kledning og isolert alle fasadevegger for ca. 25 år siden.

Boligen ble solgt for kr 5,1 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.9.22. I forbindelse med utvask ble det avdekket en fuktskade i soverom over krypkjeller. Kjøper ble gjort oppmerksom på avviket 10.1.23. Kjøper overtok boligen den 16.1.23. I vedlagt overtakelsesprotokoll er det inntatt et forbehold fra kjøper.

Ved utbedring av avvikene ble det oppdaget at en stor del av trekonstruksjonen var råtten og at bærebjelkene var myke. Fagkyndige avdekket at trolig skadeårsak var at det kom vann inn i konstruksjonen, og at den bærende konstruksjonen for boligen lå rett på stein og grus.

Det ble fremlagt skadetakst fra B. Takst AS. Det fremgikk av rapporten at det var påvist fuktskader og råte i konstruksjonen i hjørnet på soverom i 1. etasje langs ytterveggen mot nord og øst. Forholdet ble avdekket da fuktskaden skulle utbedres. Det var råteskader i bærende konstruksjoner i gulvet og i veggene, dette ble avdekket i den delen som lå mot kryperommet. Under befaringen 30.6.23 ble det avdekket råteskader mellom grunnmuren med utgravd kjeller,

og det ble ikke konstatert noen form for fuktisolering av kryperommet, som besto av store steiner med grove overflater og større hull. Videre fremgikk det av rapporten at det ikke ble registrert ventilering av kryperommet. Kryp kjelleren hadde ikke vært tilgjengelig for inspeksjon som følge av at det ikke var tilkomst inn i kryperommet. Utbedringsarbeidene ble estimert til kr 279 375 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selgers takstmann ikke hadde vurdert grad av ventilering. Verken terrengfall, drenering eller luftgjennomstrømning var adressert under punktet kryp kjeller. Det ble anført at den sakkyndige hadde handlet i strid med forskrift til avhendingslova § 2-14. Kjøper anførte at de tilbakeholdte opplysningene var egnet å virke inn på kjøpet.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 250 988,50, men har erkjent et moderat fradrag for standardheving. Kjøper har også fremsatt krav om forsinkelsesrenter fra 25.11.23.

Forsikringsforetaket har bestridt at takstmannen ga mangelfulle opplysninger, og har anført at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at takstmannen i tilstandsrapporten opplyste om kryp kjeller, og dette var gjentatt i salgsprospektet. Det var gitt en klar oppfordring til å undersøke kryp kjelleren etter overtakelsen. Det forelå et visst spillerom før mulig kritikkverdig atferd førte til et ansvar i tråd med profesjonsansvaret. Foretaket anførte at tilstandsrapporten oppfylte kravene i forskriften, og at et evt. avvik uansett ikke medførte at det skulle ses bort ifra opplysningene, jf. LB-2023-170557. Det ble opplyst at drenering var fra byggeåret, og at kledning var skiftet ved egeninnsats på 80-tallet. Sett i sammenheng med at boligen var eldre og at dreneringen var av tilsvarende alder, var det påregnelig å avdekke fuktproblematikk ved nærmere undersøkelser. Ved en evt. utmåling måtte det foretas et betydelig standardhevingsfradrag, jf. LA-2023-79486.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet kom til at tilstandsrapporten ikke oppfylte kravene som var stilt i forskriften, med den virkning at de negative opplysningene skulle ses bort ifra i mangelsvurderingen, jf. forskriften §§ 2-14 og 1-5. Sekretariatet bemerket at en kryp kjeller med dårlig eller ingen lufting skulle gis TG 2 eller TG 3, jf. NS 3600:2018. Den aktuelle skaden var avdekket på tilbygget som var fra 1989, og sekretariatet la til grunn at det avdekkede skadeomfanget var større enn påregnelig, jf. avhl. § 3-2, og at det uansett forelå mangelsansvar som en følge av mangelfulle opplysninger i tilstandsrapporten, jf. avhl. § 3-7.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering kommet til at det både foreligger mangel etter avhl. §§ 3-2 og 3-7.

For så vidt gjelder avhl. § 3-7 og takstansvaret har sekretariatet uttalt følgende:

Selger identifiseres etter lovbestemmelsene med megler og takstmann som har bistått med salget etter oppdrag fra selger, jf. FinKN 2023-22, FinKN 2023-25 og Rt. 2001 s. 369.

Kravene i forskriften har som et utgangspunkt kun betydning for spørsmålet om tilstandsrapporten får virkning som nevnt i avhl. § 3-10 første ledd andre punktum, men forskriften anses å gi adskillig veiledning i vurderingen av takstmannens aktsomhet, se bl.a. FinKN 2023-126 og FinKN 2024-14.

Etter sekretariatets vurdering har takstmannen, ved utilstrekkelig undersøkelse av kryp kjelleren, opptrådt grovt uaktsomt. Som vi har redegjort for ovenfor, legger vi til grunn at manglende ventiler var synlig ved en utvendig inspeksjon, og at dette følger av et forhold selgers takstmann "måtte kjenne til".

Etter en konkret helhetsvurdering finner sekretariatet at det er gitt mangelfulle opplysninger etter avhl. § 3-7, og at dette har virket inn på avtalen slik at også innvirkningsvilkåret er oppfylt.

Om takstmannens utilstrekkelige undersøkelser uttaler sekretariatet bl.a. følgende:

Det følger av forskriften § 2-14 andre og tredje ledd at den bygningssakkyndige skal:

Hvis innvendig inspeksjon ikke er mulig, skal den bygningssakkyndige

a. undersøke terrengfall og drenering på boligens utside

b. undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler

Hvis krypekjelleren ikke er mulig å undersøke innvendig, skal den bygningssakkyndige opplyse om det i rapporten. Den bygningssakkyndige bør i tilfelle også opplyse om skaderisiko og konsekvens av at krypekjelleren ikke er mulig å undersøke.

Takstmannen har opplyst at krypekjelleren ikke er undersøkt fordi den ikke har adkomst. Det heter likevel at krypekjelleren er særlig fuktutsatt med små marginer før skader oppstår, og det anbefales nærmere kontroll når inventar er fjernet. Det anbefales også at krypekjelleren kontrolleres. Etter sekretariatets syn er det dermed gitt risikoopplysninger om krypekjelleren, i tråd med bestemmelsens tredje ledd.

Det følger imidlertid av forskriftens § 2-14 andre ledd at der inspeksjon ikke er mulig, "skal" den bygningssakkyndige undersøke terrengfall og drenering på boligens utside, og undersøke om luftgjennomstrømning er mulig mot ventiler. Takstmannen har undersøkt terrengfall, hvor det blant annet er gitt TG 2 for boligens drenering og grunn/fundament.

Takstmannen har imidlertid ikke undersøkt om luftgjennomstrømning var mulig mot ventiler, og det foreligger dermed et brudd på forskriften. Slik vi forstår den fremlagte dokumentasjonen i denne saken, var det synlig fra utsiden at det ikke er ventiler, og dette skulle ha blitt påpekt i tilstandsrapporten. En uventilert krypekjeller utgjør en markant større risiko for et fukt- eller råteproblem, og er nettopp årsaken til at dette punktet er inntatt i forskriften. I høringsnotatet til forskriften fra Kommunal og moderniseringsdepartementet av 10.2.20 er det uttalt i pkt. 7.2.7:

"En krypekjeller uten ventiler, eller med tette ventiler, er svært utsatt for fukt."

Videre viser vi til TFNO-2023-128445, hvor det var opplyst at boligen hadde krypekjeller, men uten at det var gitt noen nærmere forklaring av risikoen dette medførte, noe retten kom til var i strid med kravene i forskriften. Tilsvarende i TOSL-2022-163367, hvor selgers takstmann ikke hadde avdekket at det var en krypekjeller under boligen.

Etter sekretariatets vurdering, ville en undersøkelse i tråd med forskriften ha formidlet en langt større risiko for et potensielt alvorlig fuktproblem. Det følger også av NS 3600:2018 (tabell A.1) at dersom krypekjelleren har dårlig lufting, eller ingen symptom på ventilasjon eller lufting og/eller ingen påviselig lufting, så skal punktet gis enten TG 2 eller TG 3.

Nemnda har kommet til samme konklusjon om takstmannansvar etter avhl. § 3-7 og tiltrer fullt ut sekretariatets begrunnelse. Det har ikke fremkommet noe i foretakets nemnsanmodning som er egnet til å endre nemndas syn. Slik forskriften er formulert på punktet om krypekjeller, kan det i denne saken ikke ses å være noe rom for et slikt profesjonelt "spillerom" som foretaket har henvist til. Innvirkningskriteriet må også anses oppfylt, gitt den særlige fuktrisiko som en krypekjeller uten ventilasjon representerer.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også foreligger mangel etter avhl. § 3-2 første ledd.

Når det gjelder prisavslaget etter avhl. § 4-12 har sekretariatet fastsatt dette til kr 140 000. Det er i begrunnelsen vist til følgende:

Kjøper har satt fram krav om prisavslag begrenset oppad til kr 250 988,50. Det er noe uklart for oss hvor dette beløpet er hentet fra, og vi viser til at det i pristimatet fra B. Takst AS fremgår at utbedringskostnadene utgjør kr 279 375. Kostnader til fagkyndig bistand, som vi forstår er medtatt i kjøpers krav, er dekket av kjøpers boligkjøperforsikring, og kan følgelig ikke kreves dekket av foretaket, jf. FinKN 2020-941.

Kjøper har imidlertid erkjent at det skal gjøres fradrag for standardheving knyttet til utbedringen, jf. HR-2017-1073-A. Det tas dermed utgangspunkt i kravet som kjøper har fremsatt. Størrelsen på

standardhevingsfradraget er svært skjønnsmessig, men det må tas utgangspunkt i at fradraget størrelse skal settes slik at "balanseforholdet i kontraktsforholdet gjenopprettes", jf. LE-2018-139580 og FinKN 2023-126.

Det må hensyntas at huset er fra 1949 med et nyere tilbygg, og at det ved utbedring av råte og fuktskader i konstruksjon innebærer utskiftning av trekonstruksjon/ytterveggkonstruksjon. Etter en skjønnsmessig vurdering finner sekretariatet det rimelig at prisavslaget settes til kr 150 000 inkl. mva.

Fra dette beløpet skal det gjøres fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Nemnda slutter seg også til dette. Nemnda har riktignok merket seg foretakets henvisning til LA-2023-79486, men mener sekretariatets utmåling i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til forlenget levetid.

Prisavslaget settes derfor til kr 140 000. Forsinkelsesrente fra påkravstidspunktet er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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