

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-631

9.7.2024

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

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

Ny avhendingslov – mugg/råte i kjeller – risikoopplysninger – avhl. § 3-2.

En enebolig oppført i 1984 ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.22. Det ble opplyst ved salget at det måtte påregnes en del renovering og oppussing. I tilstandsrapporten ble bl.a. fundamenter, grunnmur, krypkjeller og drenering gitt TG 2, mens rom under terreng ble gitt TG 1. Etter overtakelsen ble det avdekket fuktskader og råte på stendere og papp bak veggplater i kjelleren under trappen. Kjøper har anført at det forelå en mangel, og vist til at boligen var i dårligere stand enn det kjøper kunne forvente. Foretaket avsto kjøpers krav, og viste bl.a. til at det ble gitt tilstrekkelig med risikoopplysninger i tilstandsrapporten, samt at utbedringskostnadene samsvarte med det estimatet som takstmannen ga i tilstandsrapporten. Nemnda kom til at det ikke forelå en mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 45 161, og forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

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

Boligen er en enebolig på Østlandet, oppført i 1984.

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

Bad i 1.etasje er renovert i 2020. Underetasje ble tilbygd i 2018 og det ble etablert hybelleilighet. For øvrig er boligen i stor grad original fra byggeår. Det må påregnes en del renovering/ oppussing både utvendig og innvendig. Lagringsplass i kaldloft og boder i underetasjen.

I tilstandsrapporten ble det gitt TG 2 for byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:

TG 2 - 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet.

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet. Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile. Antatt fundamentert på fjell/faste masser.

Grunnmur av Leca, utvendig pusset/malt. Grunnmursplast uten klemlist.

Drenering fra byggeår.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Dreneringen vurderes etter alder.

Merknader: Normal tid før reparasjon av mur/murpuss er 20-60 år.

Forventet levetid på drenering er 20-60 år.

Det ble gitt TG 2 for krypekjeller:

TG 2 - 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og muggvekst på overflater.

Det er utført stikktaking i treverket.

Det er ikke påvist råteskader på undersiden av bjelkelaget, bunnsvillen og/eller andre skadeutsatte steder.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende, se under.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende, se under.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes som tilfredsstillende.

Tilgang til krypekjeller via dør fra bod.

Ingen dampsperre mot grunn.

Det ble målt ca 20% fukt i trekonstruksjon/bjelkelag under tilstøtende bod.

Ellers ingen skader/problemer observert.

Terrengforhold ble gitt TG 2:

TG 2 - 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig, se under.

Terrengfall relativt greit tilpasset. Ser ut til å være pukk inntil mur. Terreng oppfylt for høyt ift. trekonstruksjon noen steder.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Punktet yttervegger var gitt TG 3:

TG 3 - 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere, se under.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen, se under. Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen, se under.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene og funnet i orden.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid, se under.

Yttervegger er oppført som bindingsverk. Det kunne ikke påvises vesentlige skjevheter ved den synlige delen av konstruksjonen.

Liggende kledning fra byggeår. Kledning for nærme bakken stedvis.

En del avflassing, sprekker, grønske og svertesopp samt noe råte stedvis. Mest slitasje/skader på øst og sydside. Ingen lufting bak kledning.

Mangler utvendig belistning på dører, hjørnekasser samt overgang membran/vegg på syd- og øst-side etter ombygging av veranda/takterrasse i 2018. OBS: fare for fuktskader på konstruksjonen på disse stedene.

Manglende dekklist over vindu bad 1.etasje.

Kledning fra 2018 i tilbygg underetasje. Det registreres lufting i nedkant samt musebånd som hindrer tilgang for mus. Kledning for nærme bakken på vestsida.

TG 1 kledning tilbygg.

Merknader: Normal tid før reparasjon/utskifting av ødelagte deler er 40-80 år.

Normal levetid kledning er 40-60 år. Normalt intervall for vedlikehold trekledning er 6-12 år.

Vinduer og ytterdører ble også gitt TG 3:

TG 3 - 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass, se under.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under. Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Noen vinduer/omramming innvendig malt, for øvrig ubehandlet karm/omramming innvendig. Kondensmerker, skjolder og noe svertesopp.

Tetningslister dels defekte. Slitasje/dels nedsatt funksjon enkelte vinduer. Sprekt glass i ett stuevindu, dette må skiftes ut. TG 3.

Takvindu med 3-lags glass, produsert 1984. Punktert glass. Avflassing og litt svertesopp. Trevinduer med 3-lags pressglass i kjøkken og entre underetasje. Produsert 2016. God stand. TG 1.

Verandadører m/2-lags isolerglass. 3 stk i 1.etasje. Værslitasje/sprekker/avflassing. 2 dører subber litt i terskel. TG 2-3. OBS: Det mangler utvendig belistning på et par dører samt list i overkant på baderomsvindu i 1.etasje. Råte i belistning vindu sydsida.

Terrassedør entre hybel med 3-lags pressglass, produsert 2013. God stand. TG 1.

Inngangsdør fra byggeår, utvendig malt. Sideglassfelt. Funksjonell, normal slitasje ift. alder. TG 2.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 20-40 år

Det ble gitt TG 1 for rom under terreng, herunder veggens og himlingens overflater:

9. Rom under terreng

9.1 Hall

TG 1 - 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Se under.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget. Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr. Se under. Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer. Se under.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke mulig å undersøke om diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler. Se under.

Malte plater og malt mur. Panel i himling.

Kun del under trapperepos som vurderes som rom under terreng. Øvrige deler av rom grenser mot krypkjeller - for øvrig over terreng.

Noe skjolder nederst på vegg under trappen.

Ingen ventiler i veggen, åpent opp til 1.etasje.

Det ble videre gitt TG 1 for fuktmåling og ventilasjon. Det ble tatt hulltaking, hvor det ikke ble påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som var mulig å åpne. Tilluft og avtrekk ble vurdert som ikke tilstrekkelig. Det var observert synlige skjolder nederst på veggplater, begrenset til området under trapperepos. Det ble antatt at det var noe kondens grunnet manglende luftsirkulasjon. Fuktmåler i veggen viste ingen merknader. Det ble også boret hull i vegg under trappen som ikke viste noe tegn til fukt. Det var anbefalt at man åpnet opp eller monterte ventiler for luftsirkulasjon under trapperepos.

Det fremgikk av tilstandsrapporten at egenerklæringsskjemaet ikke var levert før oppstart av oppdraget. Avslutningsvis ble det blant annet konkludert med at byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet var gitt TG 2 på grunn av alder. Det ble estimert at utskifting av yttervegger ville medføre kostnader på kr 100 000 til 300 000, og at utskifting av vinduer og ytterdør ville medføre kostnader mellom kr 50 000 til kr 100 000.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at de kjøpte boligen i 2017. Selger krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering/fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller. Det ble også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade. På spørsmål om selger kjente til sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen, svarte selger følgende:

Mus i carporten, uvisst om de har beveget seg til huset noen gang. Maur om senvår, sommer. Småfugl har forsøkt å bygge rede tak, men vi har sørget for at de ikke har lyktes. Det er råteskader etter fukt på kjøkkengulv rundt kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det ble opplyst i egenerklæringsskjemaet at badet i 1. etasje var totalrenovert, og alt utenom gulvstøp og vinylbelegg ble utført med dugnadsarbeid. Påbygget var dugnadsarbeid av tømrere og eiers egeninnsats, men på dugnad uten kvittering på arbeidene. Selger hadde også skiftet alt av gulv selv.

Boligen ble solgt for kr 5,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 9.9.22 og overtatt av kjøper den 29.9.22.

Etter overtakelsen ble det avdekket fuktskader/råte på stendere og papp bak veggplater i kjelleren under trappen. Det ble i den forbindelse innhentet en skaderapport fra takstfirma B. Fra skaderapporten hitsettes:

Det er skrå tomt slik at kjeller er helt under terreng på en Nord-side og ligger over på syd siden. Den delen av kjelleren som er under terreng er oppført i Leca som er pusset på utside. Der kjeller ligger over terreng er det isolert bindingsverksvegger med liggende kledning.

2.etg og 3.etg er med isolert bindingsverk med liggende kledning. Saltak som er tekket med takstein.

(...)

BESKRIVELSE AV SKADE/MANGEL:

Oppbygning: Leca yttervegg som er pusset på utside - plast med papp - stendere og isolasjon - plast - sponplater.

Konstruksjonen var helt avdekket ved befaringen da Eier har åpnet opp konstruksjonene for oppgradering av el-anlegg og oppgradering av overflater.

Det ble observert graderende fukt- og råteskader på stenderverkets nedre 50cm og sviller ca 120cm fra hjørne i begge retninger. Plast-pappen som ligger mot leca har større felter med svertesopp og har smuldret opp flere steder.

[Bilde] På bilde ser en hjørnet som er mest skadet. Det er høyt utslag på fukt i trevirket selv etter å ha stått åpent i ca. 5-6 uker. Sviller 120cm ut fra hjørnet i begge retninger har også høyt fuktutslag ved måling samt ca 50cm opp fra gulv på stendere.

TERRENG, GRUNNMUR OG FUNDAMENTERING:

Lecamuren, som vist på bilde 1 og bilde 2 i vedlegget er satt rett oppe på grunnen som er av løsmasser og større steiner.

Under grunnmuren av leca er det åpninger, hull o.l mot terrenget. Dette er synlig i naborommet. Dette vil gjøre at nedbør/vann har flere åpne veier inn igjennom grunnmuren hvor det tilslutt trenger inn og gjør skader i tilstøtende konstruksjoner. I dette tilfellet er den konstruksjonen skadeområdet som er på det laveste punktet i skråningen.

Siden lecaveggen er etablert rett oppe på grunnen som er av løsmasser og større steiner, og det er åpninger, tomrom o.l under leca er dette vurderet som ikke en tilfredsstillende løsning.

I tilstandsrapporten er det kommentert at det svarte knasteplast på utsiden av grunnmuren mangler overgangslist på grunnmur, men dette avviket alene er ikke stort nok til å gi denne vanninntrengningen i nedre del av lecamuren.

OPPBYGNING AV KONSTRUKSJON INNE

Videre er oppbygning av konstruksjonen på innsiden vurdert som ikke tilfredsstillende da det er et plastprodukt mot lecavegg i tillegg dampspærre innerst bak sponplater. I tillegg er sponplater, pga innhold av lim å anse som diffusjonstette og heller ikke et egnet produkt selv uten dampspærre. Dette resulterer i at konstruksjonen blir helt lukket og tett. Dette fører til at all kondens, fukt o.l som kommer inn i konstruksjonen blir fanget der. Bilde 4 og 5 i vedlegget viser større områder med svertesopp på plastprodukt innerst mot lecavegg, sviller og stendere.

(...)

OPPSUMMERING:

Skaden har flere medvirkende årsaker:

-Grunnmuren har ikke tilfredsstillende løsning mot grunnen.

-Ikke tilfredsstillende oppbygning av konstruksjonen som nå er skadet.

-Drenering og utvendig fuktsikring antas å ha blitt redusert funksjon pga de beskrevne forholdene over samt alder på drenering og fuktsikring.

De mest overveiende faktorene for skaden er fundamentering av grunnmuren hvor det er åpninger og hull mot grunnen og problematikken knyttet til å etablere en tilfredsstillende fuktsikring og fungerende drenering i området.

Neste er konstruksjonens oppbygning som gir økt risiko for kondens på varm side i konstruksjonen. Når kondens oppstår er konstruksjonen lukket da det er plast-produkter på begge sider av stenderverket og fuktigheten blir fanget i konstruksjonen. Høyt fuktinnhold og riktig temperatur fører til muggvekst som en ser på vedlagte bilder.

Det ble angitt utbedringskostnader på kr 55 161 inkl. mva.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Kjøper har særlig vist til at boligen var i dårligere stand enn hva kjøperen kunne forvente. Det ble vist til at fukt/råteskadene primært skyldtes feil ved grunnmur, og at innvendig konstruksjon var oppført med uegnede materialer. Det var opplyst i salgsoppgaven at grunnmur var utvendig pusset. Selv om det ble gitt TG 2 på grunn av alder, var det ikke gitt noen risikoopplysninger som kunne indikere konstruksjonsfeil. Hva gjaldt innvendig konstruksjon ble det vist til at veggens og himlingens overflater var gitt TG 1. Fuktmåling og ventilasjon under terreng ble også gitt TG 1. Risikoopplysningene om yttervegger, vinduer og dører hadde ingenting med saken å gjøre. På bakgrunn av opplysningene ved salget, hadde kjøper ingen forventninger om at det skulle være fuktskader.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 45 161, samt krav om forsinkelsesrenter fra 21.8.23.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke foreligger noen mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2. Foretaket har i hovedsak vist til at det ble opplyst ved salget at ytterveggen var vurdert til TG 3, og det ble estimert at utbedringen ville utgjøre kostnader på mellom kr 100 000 til kr 300 000. Det ble anført at kostnadene var påregnelige på bakgrunn av boligens alder og risikoopplysninger ved salget.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant ikke grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke var grunnlag for mangelsansvar etter avhl. §§ 3-1 og 3-2 grunnet mugg/råte i kjelleren.

Boligen er oppført i 1984 med tilbygg i underetasjen fra 2018. Boligen var følgelig 39 år på salgstidspunktet. Nemnda bemerker at boligen er oppført i henhold til annen byggeskikk og under andre forskriftskrav enn i dag, noe som må hensyntas i vurderingen av hvilke forventninger kjøper kunne ha. Sekretariatet har fremholdt at ved kjøp av en eldre, brukt bolig *"er det i alminnelighet påregnelig at det foreligger enkelte skjulte skader og utdaterte løsninger, og et visst oppgraderings- og vedlikeholdsbehov må normalt anses som påregnelig"*, noe nemnda er enig i. Dette fremstår også å være kommunisert i salgsoppgaven.

I sekretariatets vurdering heter det videre:

I den fremlagte skaderapporten fra takstfirma B., er det avdekket graderende fukt og råteskader på stendere og pappen, det er også avdekket svertesopp. Det vurderes at årsaken til fuktskaden skyldes at grunnmuren ikke har tilfredsstillende løsning mot grunnen. Det er ikke en tilfredsstillende oppbygging av konstruksjonen på innsiden, da det er et plast-produkt mot lecavegg og dampsperre innerst bak sponplater. Sponplatene vurderes heller ikke å være et egnet produkt selv uten dampsperre.

Den påberopte skaden gjelder ikke hybeldelen, og sekretariatet legger derfor til grunn at denne bygningsdelen er fra bygningsåret.

Ved salget ble både grunn og fundamenter, krypkjeller, terrengforhold gitt TG 2. Yttervegger, vinduer og ytterdører var gitt TG 3. Det er opplyst om at luftgjennomstrømning og luftfuktighet ved krypkjelleren, er vurdert som ikke tilfredsstillende. Terrengfall og drenering rundt krypkjeller vurderes heller ikke som tilfredsstillende. Fall fra grunnmur vurderes som ikke tilstrekkelig. På ytterveggene er det i tilstandsrapporten opplyst om skader, sprekker og råteskade på kledningen. Det ble ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen. Det fremgår også at det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid. Liggende kledning opplyses å være fra byggeår, og at denne er for nærme bakken stedvis. Det er observert en del flassing, sprekker, grønske og svertesopp samt noe råte stedvis. Det er ingen lufting bak kledning. I tilstandsrapporten heter det "OBS: fare for fuktskader på konstruksjonen på disse stedene". I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst at bad, påbygget og gulvet er utført ved dugnad/egeninnsats. Det fremgår også av tilstandsrapporten ved punkt 9.1 at det er påvist fuktskjolder, støv kondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr under trapperepos som vurderes som rom under terreng. Det er registrert noe skjolder nederst på vegg under trappen.

Sekretariatet er enige i at det for enkelte av forholdene med fordel kunne ha blitt gitt tydeligere risikoopplysninger. Her vises det blant annet til at takstmannen har skrevet at det ikke er påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet, riss, sprekker eller skader på grunnmuren mv. Utfra det samlede opplysningsbildet, finner sekretariatet likevel at det er gitt tilstrekkelige og konkrete risikoopplysninger om det avdekkede forholdet, slik at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 og 3-2. Det legges vekt på at alle de tilstøtende bygningsdelene i saken også er gitt TG 2. Vi viser også til at takstmannen har fastslått at deler av skadene skyldes slitasje og elde, og dette må utfra de opplysningene som forelå på kjøpstidspunktet ha vært synlige for kjøper. Det er informert om både fuktskader, råte og svertesopp i tilstandsrapporten.

Slik sekretariatet ser det, avviker ikke eiendommen objektivt sett fra det kjøper med rimelighet hadde grunn til å forvente utfra eiendommens type, alder og synlige tilstand, samt de opplysningen som kom frem av salgsdokumentasjonen herunder risikoopplysninger om at dreneringen er fra byggeår.

Nemnda er i hovedtrekk enig i dette og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Kjøper har i nemndsansmodningen blant annet påpekt at eierskifterapportens punkt 2 om yttervegger/kledning og punkt 3 om vinduer/ytterdører, ikke er relevante for mangelsvurderingen i saken. Nemnda er enig i at skaden som er avdekket ikke direkte er tilknyttet disse bygningsdelene. Videre er nemnda enig i at det er uheldig at veggens og himlingens overflater (eierskifterapporten punkt 9.1.1) og fuktmåling og ventilasjon (eierskifterapporten punkt 9.1.3), begge under punktet "*Rom under terreng*", var gitt TG 1. Samtidig var det på disse punktene gitt risikoopplysninger, blant annet om at det ikke var tilstrekkelig med ventiler i vegger/vinduer samt at det var påvist "*fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader eller skadedyr*". Etter en samlet vurdering har nemnda kommet til at det ut fra særlig opplysningene som var gitt i eierskifterapporten om grunn, fundamenter, krypkjeller og terrengforhold, avviker ikke boligen fra det kjøper hadde grunn til å forvente. Det vises i denne forbindelse også til at skadestedet ligger vegg-i-vegg med krypkjelleren, som det var knyttet flere risikoopplysninger til, samt at det i eierskifterapporten fremgikk at det var påvist fuktskjolder under trappereposet i kjelleren.

Nemnda finner det følgelig ikke sannsynliggjort at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-1 eller 3-2.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

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