

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2024-732

26.8.2024

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

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

Ny avhendingslov – fukt/råte i underetasje "totaloppusset" i 2013 (TG 1) – drenering fra 1970 (TG 2) – avhl. §§ 3-2, 4-12 og 4-14.

En tomannsbolig oppført i 1970 ble solgt for kr 11,75 mill., og overtatt av kjøper den 23.9.22. I salgsprospektet var det bl.a. opplyst at kjeller var "totaloppusset" i 2013, men at den ikke var godkjent for varig opphold. I egenerklæringsskjema opplyste selger at det var tidligere eier som lagde utleiedel i underetasjen. Selger opplyste også at vann og avløp "lå klart" i kjellerstue. I tilstandsrapporten fremgikk det at dreneringen var fra byggeåret, og den var gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"). Rom under terreng var gitt TG 1, og det var foretatt hulltaking i underetasjen, uten at det ble påvist unormale forhold. Grunnmur og fundamenter var gitt TG IU, og etasjeskille/gulv mot grunn var gitt "mørk" TG 2. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt- og råteskader i underetasjen, og at rørene måtte legges på nytt for å få tilgang til vann i kjeller. Kjøper anførte at forholdene var upåregnelige, samt at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget. Foretaket avslø kjøpers krav, og viste bl.a. til salgsdokumentasjonen og boligens alder. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 425 935, krav om erstatning kr 96 000, samt forsinkelsesrenter.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt og råte i underetasje og avvik ved opplegg for vann i underetasje, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en tomannsbolig sentralt på Østlandet oppført i 1970.

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

Pen og innholdsrik familiebolig ...

(...)

I 2. etasje er badet utvidet på bekostning av ett soverom. I underetasjen er det etablert bad ved vindfang, soverom er byggemeldt som "boder, avt. vaskerom" og kjellerstue er byggemeldt som "garasje" og "matbod". Det gjøres oppmerksom på at kjellerstue og soverom ikke er godkjent for varig opphold.

(...)

Kjellerstue og soverom

I kjelleren har du en stor kjellerstue som var totaloppusset i 2013 og overmalt i flere omganger etter dette. Dette har vært husets ungdomsavdeling, tidligere biljardrom, med god plass til både sofa, kontor, spisegruppe m.m.. Forrige eier leide ut kjelleren og det ligger fremdeles opplegg for vann og avløp i rommet samt en kurs til komfyr (alt fra det tidligere kjøkkenet).

Soverommet har god plass til skap og en dobbelseng (dagens er ekstra stor, 180x210 cm). Det er satt inn et stort vindu samt miniventilator som sørger for at det er et godt inn klima.

Kjellerstue og soverom er ikke godkjent for varig opphold.

Det fremgikk følgende under punktet "Selgers oppgraderinger":

2013: Kjellerstue totaloppusset inkludert elektrisk, gulvvarme + vinduer.

(...)

2014: Totaloppusset entre samt trappegang i alle etasjer inkludert elektrisk og gulvvarme.

(...)

2019: Totaloppusset badrom i u.etg. inkludert elektrisk, rør, sluk, membran, overflater/innredning

I salgsprospektet var det videre inntatt plantegning og bilder av boligens underetasje.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2011. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere. Selger opplyste videre at forrige eier hadde utleiedel i kjeller, og at vann og avløp lå klart i kjellerstue, fra det tidligere kjøkkenet. Selger opplyste at badet i kjeller ble pusset opp i 2019, og at det ble revet ned til betong og bygd opp igjen. Selger svarte "Nei" på spørsmål om ufaglærte hadde utført arbeid som normalt burde utføres av faglærte. Selger svarte "Ja" på kjennskap til om det var innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, og beskrev at dette gjaldt arbeid forrige eier hadde gjort med kjellerstue og soverom i kjeller når de laget utleiedel. Selger svarte "Nei" på spørsmål om innredningen/utbyggingen var godkjent hos bygningsmyndighetene.

I tilstandsrapporten fremgikk det innledningsvis at boligen hadde en gjennomgående god standard på overflater og utstyr, men at normalt vedlikehold måtte påregnes.

Det fremgikk følgende i tilstandsrapporten:

Rom Under Terreng – TG 1

Rommet har parkett på gulv, plater på vegg, isolasjon, plast, betong grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Alder: 2010

Kilde: Eier

Boligens innvendige overflater var gitt TG 1.

Etasjeskille/gulv mot grunn var gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det fremgikk følgende:

Etasjeskiller av trebjelkelag, støpt dekke i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 – 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bad/WC i underetasjen var gjennomgående gitt TG 1, inkl. for fukt i tilliggende konstruksjoner. Det ble bl.a. opplyst at hulltaking ikke var foretatt da det ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Vannledninger var gitt TG 1:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og er besikket i rørskap.

Boligens byggegrunn var gitt TG 1, drenering var gitt "mørk" TG 2 og grunnmur og fundamenter var ikke tilstandsvurdert:

Byggegrunn - TG 1

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering - TG 2

Drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad O eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter - TG IU

Bygningen har betonggrunnmur og leca. Muren er skjult bak plater.

Terrengforhold var gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om flat og noe skrånet eiendom, samt noe ujevn belegningsstein på gårdsplass.

Boligen ble solgt for kr 11,75 mill. ved kjøpekontrakt datert 30.8.22, og overtatt av kjøper den 23.9.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen at det var fukt i underetasjen, og at opplegg for vann i underetasjen ikke "lå klart".

Det ble fremlagt uttalelse datert 22.11.22 fra O. Eiendom AS:

Det vises til befaring i går hvor min tømmer og jeg oppdaget fuktskade ved plumbert avløp i kjellergulvet (dvs. innside fasade øst hvor parkeringsplass på utside). Skaden besto i at betongen var våt, nærmest jordaktig, rundt avløpsrøret og at veggips hadde tegn til nedfukting lokalt. Se vedlagte bilder.

Jeg sjekket oppbyggingen av gulvet :

- Betong ser ikke ut til å ha vært tørket ut opprinnelig (antar manglende byggtørk)

- Dampsperre var ikke lagt over støp

- Det var lagt trefiberplate rett på betong som hadde trukket opp i seg fuktighet og i kontakt med luft vil dette på sikt råtne

- Over dette antar jeg det er tilfarere, tynn isolasjon og varmemefolie + parkett. Jeg så ikke tilfarere lokalt så dette må eventuelt sjekkes.

Det er teoretisk mulig skaden har oppstått som følge av en lekkasje lokalt, men jeg tviler på dette da hele oppbyggingen av gulvet virker feil. Jeg er redd dette betyr at gulvet må tas opp i sin helhet og legges på nytt etter at betongen er tørket forsvarlig ut. Våre planlagte oppussingsarbeider i hovedrommet nede settes på hold til du har fått en autorisert takstmann fra forsikringsselskap til å vurdere skaden.

Det ble videre fremlagt skaderapport av 29.11.22 fra K. Entreprenør AS:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Årsak: Utettheter i drenering. Alder (52år). Grunnvann/kapillær oppsug.

Årsak til årsak: Ifbm alder på huset og drenering. Har det oppstått vanngjennomtrenginger utenfra og gjennom grunn, og da videre inn til boligen. Husets biloppstillingsplass har mot fall bakke ifra gate vei, i mot yttervegg. Alt av nedbørsvann vil da renne inn til yttervegg, og trenge seg inn i huset grunnmur/såle. Da det er mangelfull drenering.

Ut ifra min besiktelse og det visuelle, samt undersøkelser konkluderer jeg med at årsak skyldes utettheter i dreneringen.

Slik at grunn vann har kommet inn via grunn og opp til betong gulv, og videre til tregulvplater i kjeller rom.

Dette er ikke en plutselig skade, men har skjedd gradvis over en lang periode.

Det ble også fremlagt rapport av 18.3.23 fra O. Eiendom AS:

Det vises til forespørsel om uttalelse / rapport vedrørende kjellergulv (...) Vi er underskrevne arkitekt (...) som er faglært tømrer med bred erfaring. Rapporten er utført etter beste evne og så korrekt og etter rettelig som overhodet mulig. Det har tid å avdekke alt – ikke minst fordi vi underveis også har oppdaget skader i innerveggen mot naboen (mot nord).

Ved vår første befaring i leiligheten så alt i orden ut og vi hadde inngått avtale og planlagt en enkel oppussing av kjelleren (sette inn en lyddør, lukke en vegg mot leilighet, sette opp et hybelkjøkken mv).

Problemerkene oppsto da vi skulle starte arbeidene i november.

(...)

OPPSUMMERING OG KONKLUSJON

Et rom for varig opphold i 2020 stiller naturlig helt andre krav enn en garasje anno 1970. Dette trenger en ikke være fagmann for å forstå og tidligere eiere har opplagt tatt for lett på dette ettersom oppbyggingen av både gulvet og veggen inn mot nabo er grunnleggende feil. Feilene er mange og alvorlige ettersom det har utviklet seg råte i store deler av kjellergulvet og i del av innervegg mot nabo. Uten å gjenta alt som er nevnt over så pekes det spesielt på manglende dremsmasse, manglende isolasjon, **manglende fuktspærre-r og feil detaljering.**

Drenering er ikke årsak

Undertegnede anser ikke drenering utvendig som årsak eller utløsende problem til de påviste skadene i gulv eller vegg. Vi har ikke påvist skade langs ytterveggene fra 1970, men derimot langs innerveggen mot naboen hvor garasjergulvet var støpt rett på den gamle massen.

(...)

Ingen av ytterveggene viser tegn til fukt langs gulvlist eller oppover flaten.

Grunnvann

Vi har påvist at grunnvannspeilet ligger ca 40 cm under ferdig gulv. Over dette ligger det nå ca 20 cm pukk med gode drenerende egenskaper og 5 cm hard XPS-isolasjon samt plast oppå før betongstøp. Slik utformet vil ikke vannet fra undersiden ha noen betydning. Plastikken er trukket opp på kantene for å hindre fuktopptak i betongen sideveis.

Pumpekum

Ettersom utløsende problem ikke er grunnvannstilsig, men manglende drenering og damssperre mv ser undertegnede ikke behov for noen pumpe. En rørlegger eller vvs-ingeniør med erfaring i prosjektering av bunnledning mv må eventuelt vurdere dette nærmere. Generelt er det greit å unngå slike tekniske løsninger om en ikke strengt tatt må ha det. En pumpe vil kreve omarbeiding av gulvet hvor den installeres og komme som ekstra kostnad.

Tilstandsrapport

Som arkitekt er jeg overrasket og kritisk til at avdekket forhold ikke kommer frem i tilstandsrapporten for boligen. I rapporten er det tvert i mot opplyst: **"Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold"** (side 5 under INNVENDIG). Skal en tilstandsrapport ha noen verdi må en forvente en grundigere undersøkelse av objektet som avdekker slike alvorlige feil vi har funnet.

For menigmann er slike skjulte feil meget vanskelig å avdekke og det er naturlig at en kjøper støtter seg til opplysninger fra en profesjonell takstmann. Vi lot oss også forlede til å tro at alt var i orden til vi pnet opp og lukten av råteskadet treverk sto imot oss.

O. Eiendom AS estimerte utbedringskostnader til samlet kr 250 000 inkl. mva.

Det ble fremlagt et pristilbud av 31.3.23 fra W. Elektro for utbedring av varmemefolie og skjultanlegg på kr 39 413 inkl. mva. Det var også fremlagt estimat for malerarbeider av 14.4.23 fra O. Eiendom AS på kr 35 000 inkl. mva. Det ble i tillegg fremlagt faktura av 14.4.23 fra H. Rør AS for å legge opp nye vannrør til kjøkken på kr 10 005 inkl. mva. Det fremgikk bl.a. følgende av fakturaen:

Trekke nye rør over til kjøkken, da gamle vannrør lå med frostfare, samt at de ikke var tilkoblet i rørkasse.

Kjøper innhentet et pristilbud fra M. AS for oppussing av hybel på kr 152 000 inkl. mva. Det var også fremlagt fakturaer med vedlegg av 9.3.23, 15.3.23 og 24.3.23 for utført arbeid i kjeller av O. Eiendom AS, totalt kr 189 517 inkl. mva.

Det var videre fremlagt skaderapport av 5.9.23 fra F. AS etter at kjøper opplevde vanninntrengning i underetasjen 27.8.23. Det hitsettes fra rapporten:

Hva forårsaket skaden, og hvorfor?

Vannlekasje i kjeller etg.

Årsak til vannlekasje er vanninntrengning utenfra, der det i hovudsak ser ut til at vann har kommet opp gjennom gulvet\grunnen ca. midt i boligen, før det har spredd seg utover.

Det var mye nedbør ute da skaden ble oppdaget Søndag 27\8-2023.

Målinger hentet fra YR viser at det kom 60,3mm nedbør i området her dette døgnet.

FT oppdager vann på gulvet da hun skal gå ned trappen og ut i gang, vann ligger for det meste samlet i trappegangen og langs vegg inn mot kjellerstue. Det ser ved besiktigelse ut til at vann har kommet opp gjennom grunn ca midt i boligen. FT forteller at det ikkje var noe fukt å se langs ytterveggene.

Ute har det vert store nedbørsmengder siste døgnet, og det er naturlig å anslå at jurden rundt boligen er blitt mett, og at grunnvann har blitt presset opp og inn i boligens kjeller etg.

I befaringsrapport datert 31.10.23 fra B. Takst og Skade AS fremgikk følgende:

Vurdering:

Underetasjen har opprinnelig vært innredet som garasje, boder og inngangsparti. I underetasjen har det i på et tidspunkt blitt innredet kjellerstue, bad og soverom. Dette medfører en bruksendring av rommene som er søknadspliktig. Det er ikke søkt om bruksendring. Dette er det opplyst om i salgsdokumentene.

Boligen er satt opp i 1970. Det er opplyst at drenering er fra byggeår. Dreneringen er gitt TG2. Ved utarbeidelse av tilstandsrapporten ble det tatt hull i vegg for fuktmåling. Det ble da ikke funnet fukt i ytterveggen. Ytterveggene under terreng er gitt TG1. Det er kjent at degenereringen er fra byggeår, altså 52 år. Vegger under terreng er bygget opp med utforing av treverk. Dette er kjent som en risikokonstruksjon. Med disse to faktorene som bakgrunn stiller undertegnede seg undrende til at det er gitt TG1.

I forbindelse med utbedring av fuktskade i gulvet ble det også funnet fuktskader i vegg mot nabo. Dette er ikke en yttervegg. Det er derfor naturlig at det ikke ble foretatt fuktmålinger i denne vegg ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

Det opplyses i rapport at det i forbindelse med utbedring av gulvet ble funnet at det ikke er benyttet fuktsperre mott grunnen under boligen. I byggeforskrift av 1949 er det er ikke krav til fuksikring mot grunnen i rom som ikke er oppholdsrom.

Da drenering er fra byggeår og det ikke er fuktsperre i grunnen er det påregnelig at det kan trenge vann inn i gulvkonstruksjonen i kjelleren. Med tanke på dette er det benyttet uegnede materialer ved oppbygging av gulvet i underetasjen. Det er opplyst at gulvet var oppbygd med sponplater som lå direkte på betonggulvet. På sponplatene var det montert trykkfast isolasjon, varmemefolie og parkett. Dette er ikke en preakseptert løsning. Om det kommer vann inn i gulvkonstruksjonen vil dette medføre fuktskader med risiko for mugg og soppskader.

(...)

Etter innflytting har ny eier opplevd vanninntrenging i underetasjen. Dette har medført skader i gulvkonstruksjonen og i en vegg. Skadene er utbedret av O. eiendom. På befaring ble det derfor ikke registrert skader. Huseier opplyser at det i etterkant av utbedring av skadene har det kommet inn vann i kjelleren på nytt. Årsaken til vanninntrenging er sviktende drenering. Det er opplyst at drenering er fra byggeår.

Det er ikke søkt om bruksendring av rommene i underetasjen. Dette er det opplyst om i salgsdokumentene.

Gjeldende byggeforskrift er byggeforskrift av 1949. Det fremkommer ikke krav til fuktsperre mot grunnen i denne forskriften. Ytterveggene under terreng er gitt TG1. Det er ikke funnet skader i ytterveggene.

Da drenering er fra byggeår og det ikke er fuktsperre i grunnen er det påregnelig at det trenger vann inn på gulvet i kjelleren. Med tanke på dette er det benyttet uegnede materialer ved oppbygging av gulvet i underetasjen. Det er opplyst i rapport fra O. eiendom at gulvet var oppbygd med sponplater som lå direkte på betonggulvet. På sponplatene var det montert trykkfast isolasjon, varmemefolie og parkett.

For å utbedre fuktskadene må følgende tiltak utføres: Utbedring av fuktskader i gulv på soverom og kjellerstue og utbedring av fuktskade i vegg mot nabo. Gulvkonstruksjon og vegg gjenoppbygges med uorganisk materialer.

Det er ikke søkt om bruksendring av rommene i underetasjen. Dette er det opplyst om i salgsdokumentene. Om rommene i underetasjen skal benyttes til utleie må det søkes om bruksendring til rom for varig opphold. Om rommene skal kunne benyttes til oppholdsrom må det sikres at det ikke trenger vann inn i kjelleren. Dette gjøres ved å legge om dreneringen og etablere fuktsperre mot grunnen.

(...)

For å oppnå utbedrefuktskaden må følgende tiltak utføres:

Fjerne fuktskadet gulv i kjellerstue og soverom, 34kvm. Legge lavtbyggende varmekabler. Flytstøpe gulvene. Legge fliser på gulvene.

Veggene utbedres ved å rive utforing av tre og montere våtromsplater på veggen. Veggene pusses med betongpuss.

De totale utbedringskostnadene utgjorde iht. befarringsrapporten kr 168 750 inkl. mva.

Kjøper har fremlagt udatert uttalelse fra H. Rør AS, hvor det fremgikk følgende:

H. Rør as skulle i april 2023, legge opp rør til kjøkken i kjeller (...), og skulle da føre ut av vegg rør som tidligere var lagt opp for dette formål.

Da vi åpnet vegg, fant vi rør som verken var isolerte eller plugget, samt ei heller koblet til vann. Disse rørene kunne vi ikke bruke, da de lå så langt ut i yttervegg, at faren for frost var 100 prosent. Vi måtte derfor åpne opp innervegger og tak for å trekke nye rør til kjøkken.

Foretaket har opplyst at selger ikke kjente til de påberopte problemene. Opprinnelig garasje og bodrom i kjeller ble omgjort til oppholdsrom før selgers eiertid. Tiltakene i selgernes eiertid besto av renovering av innvendige overflater i kjelleren, og i selger eiertid fungerte kjelleren som tiltenkt.

Kjøper har anført at boligen ikke var i samsvar med det kjøper kunne forvente, jf. avhl. § 3-2. Kjøper har særlig vist til at det ved salget ble opplyst om gjennomgående god standard og at det var gjennomført store oppgraderinger. Rom under terreng var gitt TG 1. Kjøper hadde en klar forventning om at utførelsen var i tråd med forskriftskrav gjeldende i 2013, da det var opplyst at kjeller var totalrenovert i 2013. Det ble bemerket at kjøpers krav ikke omfattet kostnader knyttet til ny drenering, og eventuelle skader knyttet til denne. Kjøper har videre anført at det var gitt mangelfulle opplysninger ved salget, jf. avhl. § 3-7, og at det var gitt uriktige opplysninger om at vann og avløp lå klart i kjellerstue, jf. avhl. § 3-8.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 425 935, samt krav om erstatning etter avhl. § 4-14 på kr 96 000 for tapte leieinntekter, samt forsinkelsesrente.

Forsikringsforetaket har anført at det ikke forelå et forventningsavvik bl.a. grunnet risikopplysningene gitt ved salget sammenholdt med dreneringens alder, jf. avhl. § 3-2. Foretaket har videre anført at det ikke forelå opplysningssvikt i saken, verken hos selger eller takstmann, jf. avhl. § 3-7. Foretaket kunne heller ikke se at det var gitt uriktige opplysninger om vannledninger i underetasjen, og har bl.a. vist til at opplysningene gitt i egenerklæringsskjemaet ble korrigert i salgsprospektet.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom etter en samlet vurdering til at forholdet ikke var upåregnelig, jf. avhl. § 3-2, og viste til risikopplysningene om boligens drenering. Det forelå heller ikke tilstrekkelige bevismessige holdepunkter for at selger eller selgers medhjelpere hadde misligholdt sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7. Hva gjaldt opplegg for vann, kom sekretariatet til at det forelå en mangel, men prisavslaget var lavere enn kjøpers egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet har i sin vurdering, under tvil, kommet til at kjøper ikke kunne regne med at de mer grunnleggende delene av gulvet i underetasjen ble etablert ved totaloppussingen i 2013. Fukt- og råteskader var dermed påregnelige for kjøper, jf. avhl. § 3-2 første ledd. Det er i begrunnelsen bl.a. vist til følgende:

Boligen i denne saken var 52 år ved avtaleinngåelsen, og det ble opplyst før salget at dreneringen var fra byggeår.

Det ble forut for avtaleinngåelsen gitt flere risikopplysninger som trekker i retning av at det påberopte forholdet var påregnelig for kjøper. I salgsprospektet ble det bl.a. opplyst at rom i underetasjen var byggemeldt som bod/vaskerom/garasje/matbod, og at kjellerstue og soverom i underetasjen ikke var godkjent for varig opphold. I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at innredning/utbygging av kjellerstue/soverom i underetasjen ikke var godkjent hos bygningsmyndighetene. Det fremgikk videre at det var eieren før selger som lagde utleiedel i underetasjen. Slik sekretariatet oppfatter det, innebærer dette at innredning/utbygging av underetasjen skjedde på et tidspunkt forut for 2011. Det fremgår så langt sekretariatet kan se ikke av sakens dokumenter når og hvordan rommene i underetasjen ble etablert og etter hvilke spesifikasjoner.

Det ble i tilstandsrapporten opplyst at boligens drenering var fra byggeår, og den ble gitt "mørk" TG 2. Grunnmur og fundamenter ble ikke undersøkt av takstmann, men det ble opplyst at bygningen hadde betonggrunnmur og leca, og at muren var skjult bak plater. Terrengforhold ble gitt "mørk" TG 2. Etasjeskille/gulv mot grunn ble også gitt "mørk" TG 2 i tilstandsrapporten.

Det ble før avtaleinngåelsen også gitt opplysninger som trekker i retning av at det påberopte forholdet var upåregnelig for kjøper. Kjøper fikk forut for avtaleinngåelsen opplyst at kjellerstuen var totaloppusset i 2013, "inkludert elektrisk, gulvvarme + vinduer". Det ble videre opplyst at trappegang i underetasjen var totaloppusset i 2014, "inkludert elektrisk og gulvvarme". Det ble også opplyst at baderom i underetasje var totaloppusset i 2019, "inkludert elektrisk, rør, sluk, membran, overflater/innredning". Slik sekretariatet vurderer det, underbygger bildene av underetasjen i salgsprospektet opplysningene om totaloppussing av kjellerstue, trappegang og bad henholdsvis 3, 8 og 9 år før salget. Det ble videre bl.a. opplyst at forrige eier hadde leid ut underetasjen. Det fremgikk av selgers egenerklæringsskjema at selger hadde bodd i boligen i 11 år før salget, at selger ikke hadde kjennskap til fukt i underetasje og det ble opplyst at arbeid som normalt bør utføres av faglærte var utført av faglærte. I tilstandsrapporten fremgikk det at boligens standard var gjennomgående god på overflater og utstyr. Innvendige overflater, og rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Det fremgikk at hulltaking var foretatt i underetasjen, uten å påvise unormale forhold. Bad/WC i underetasjen ble gjennomgående gitt TG 1, inkl. for fukt i tilliggende konstruksjoner. Det ble bl.a. opplyst at hulltaking på badet ikke var foretatt da det ikke var fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner.

Slik sekretariatet vurderer det, kunne kjøper på bakgrunn av opplysningsbildet før avtaleinngåelsen neppe legge til grunn at de mer grunnleggende delene av gulvet i underetasjen ble etablert ved totaloppussingen i 2013. Det vises bl.a. til at utleiedelen i underetasjen ble innredet/utbygget av eieren før selger.

(...)

Sekretariatet har etter en konkret helhetsvurdering av det samlede opplysningsbildet forut for avtaleinngåelsen under tvil kommet til at fukt- og råteskader i underetasjen var påregnelige for kjøper, og at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Tvilen er bl.a. knyttet til rommenes synlige tilstand på bildene i salgsprospektet, opplysningene om totaloppussing av underetasjen samt at rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Se til sammenligning FinKN 2024-414.

Også nemnda har funnet saken tvilsom, men har etter en samlet helhetsvurdering kommet til at det må anses å foreligge en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd. Det legges særlig vekt på at kjelleretasjen ble markedsført som "*totaloppusset i 2013*" og at rom under terreng ble gitt TG 1 i tilstandsrapporten. Visuelt fremsto også kjelleretasjen i svært god stand, og hulltakingen til takstmannen var opplyst foretatt "*uten å påvise unormale forhold*". Nemnda er i og for seg enig med sekretariatet at det ble gitt enkelte risikoopplysninger tilknyttet underetasjen, samt at boligen er temmelig gammel. Samtidig fremgår det eksplisitt av forarbeidene til avhl. § 3-2 første ledd, Prop. 44 L (2018-19) s. 85, at om en gammel bolig er godt vedlikeholdt eller i det ytre fremstår som mer eller mindre ny, vil samtidig kjøperen "*med rette kunne forvente mer av boligen*". I dette tilfellet mener nemnda at kjøper, ut fra opplysningene i salgsdokumentene, kunne forvente mer av kjelleretasjen enn de relativt omfattende fukt- og råteskadene som altså er avdekket i gulvkonstruksjonen.

Det er etter dette ikke nødvendig for nemnda å ta stilling til om det også er grunnlag for mangel etter avhl. § 3-7.

Det skal etter dette utmåles prisavslag etter avhl. § 4-12 andre ledd. Kjøpers samlede krav er kr 425 935 inkl. mva. og fordeler seg slik:

1. Elektriske arbeider kr 39 413 inkl. mva.
2. Malerarbeid kr 35 000 inkl. mva.
3. Rørleggerarbeid kr 10 005 inkl. mva.
4. Innredning av kjelleren kr 152 000 inkl. mva.
5. Arbeider i underetasjen utført av O. Eiendom kr 189 517 inkl. mva.

Slik nemnda oppfatter postene 1-3 og 5, så har disse klart sammenheng med utbedring av fukt og råte i underetasjen og mangelfullt opplegg for vann. Disse skal dermed inngå i prisavslagsvurderingen. I tillegg kommer utbedringskostnadene tilknyttet vannrørene.

Når det gjelder post 4, må det imidlertid hensyntas at det forut for avtaleinngåelsen nettopp ble opplyst at rommene i underetasjen ikke var godkjent for varig opphold. Bygging av lettvegg for å opprette et soverom, samt utvidelse av en vegg med bl.a. lekter, fuktsperre og gipsplater kan ikke ses å være nødvendige tiltak som direkte er foranlediget av fukt- og råteskaden.

Etter en skjønnsmessig helhetsvurdering, har nemnda kommet til at samlet prisavslag i denne saken passende kan settes til kr 250 000. Det er da tatt høyde for uklarhetene om hvilke poster som er faktiske utbedringskostnader, og hvilke kostnader som er tilknyttet etablering av hybel i underetasjen. Med fradrag for egenandel, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd, blir prisavslaget kr 240 000.

Kjøper har fremsatt krav kr 96 000 i erstatning for tapte leieinntekter, jf. avhl. § 4-14. Tapte leieinntekter må anses som indirekte tap, jf. avhl. § 7-1, og forutsetter skyldansvar hos selger, jf. avhl. § 4-14 første ledd første punktum. Nemnda finner ikke slikt ansvar sannsynliggjort.

Forsinkelsesrente ble krevd i spesifisert reklamasjon 24.4.23 og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Stian Bones (bransjerepresentant) og Alexander Venås (forbrukerrepresentant).