

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-134

10.2.2025

Fremtind Forsikring AS

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

51 år gammel bolig – fukt i krypkjeller – avvik ved drenering – TG 2 – avhl. §§ 3-2 og 3-7.

En enebolig oppført i 1971 ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.22. I tilstandsrapporten ble flere bygningsdeler vurdert til "mørk" TG 2, mens terrengforhold ble vurdert til TG 1. I egenerklæringsskjemaet opplyste selger at deler av dreneringen var skiftet av faglærte. Etter overtakelsen oppdaget kjøper en mengde vann i krypkjelleren og reklamerte over forholdet. Kjøper anførte at forholdet var upåregnelig, i tillegg til at selger hadde tilbakeholdt opplysninger om en inspeksjonsluke til krypkjelleren, og om mangler ved dreneringen. Foretaket avslo kjøpers krav, og anførte at tilstanden på dreneringen ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente, og at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger som hadde virket inn på avtalen. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 183 000.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av fukt i krypkjeller og avvik ved drenering, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig oppført i 1971.

I salgsprospektet ble boligen presentert som en "velholdt enebolig".

I tilstandsrapporten ble det opplyst følgende:

Enebolig i en etasje med innredet kjeller oppført i 190/71, senere tilbygd på hovedplanet midt i ca. 1985. Boligen fremstår i normal bra stand, alder tatt i betraktning, men har flere bygningsdeler med relativt høy alder hvor tiltak med oppgradering/modernisering må påregnes.

Av moderniseringer fremgikk det blant annet at deler av dreneringen var utbedret i 2021.

Veggkonstruksjon ble vurdert til "mørk" TG 2 ("avvik som kan kreve tiltak"). Det ble opplyst om yttervegger av bindingsverk med standard fra byggeår. Det ble påvist lokale råteskader på noen kledningsbord i gavl mot vest. Fasaden for øvrig fremsto normalt bra vedlikeholdt.

Rom under terreng ble også gitt "mørk" TG 2. Det fremgikk av tilstandsrapporten at det var en innredet kjeller med utforede vegger kledd med plater og panel. Hulltaking ble foretatt uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden ble gitt med bakgrunn i at utforede vegger under terreng var en risikokonstruksjon med tanke på skjulte fuktskader. Takstmannen vurderte at det ikke var behov for tiltak på kort sikt. Nærmere kontroll ved en eventuell oppgradering av rom ble anbefalt.

Det ble videre i tilstandsrapporten opplyst at boligen har krypkjeller. Takstmannen ga krypkjelleren "mørk" TG 2. Det ble opplyst om krypkjeller under tilbygd stue med utvendig

tilkomst, og utlagt fuktsperre og ventiler i mur. Det ble ikke registrert tilkomstmulighet på krypkjeller under soverom og bad. Det ble videre anbefalt etablering av inspeksjonsmulighet på hele krypkjelleren.

Dusjrom i kjeller ble gitt TG 3 og "mørk" TG 2, med unntak av sanitærutstyr og innredning. Det fremgikk at det var avdekket fukt i veggplater. Det ble registrert en del misfarging/svertesopp på flis og flisfuger. Det ble ikke foretatt hulltaking da det allerede var påvist andre avvik i våtsonen, og det ble vist til fuktpåkjente plater i dusjsonen. Det ble anbefalt å gjøre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Badstue i kjeller fikk også "mørk" TG 2.

Drenering ble gitt "mørk" TG 2 og det ble opplyst at deler av dreneringen var skiftet i 2021, mens øvrige deler av dreneringen var fra byggeåret. Vurderingen var basert på alderen på dreneringen. Selger hadde opplyst at det ikke var registrert fuktinnsig i kjeller etter at deler av dreneringen ble skiftet. Takstmannen vurderte at det per i dag ikke var behov for tiltak, men at det likevel var anbefalt å foreta vedlikehold i form av jevnlig spyling.

Terrengforhold ble gitt TG 1, og det ble opplyst at det var relativt flatt terrengforhold med noe terrengfall mot sør og vest. Enkelte steder var det registrert noe terrengsig inn mot bygningen, og takstmannen vurderte at det var viktig at terreng ble anordnet slik at overflatevann ble ledet bort fra bygningen.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha bygd boligen i 1970/71 med tilbygg i 1985. På spørsmål om kjennskap til arbeid med drenering krysset selger "Ja", og opplyste at arbeidet var utført av faglærte i 2020. Det ble opplyst at deler av dreneringen, mot nord og vest var skiftet. Selger svarte "Nei" på spørsmål om kjennskap til fukt, sopp eller råteskader. På spørsmål om kjennskap til feil ved dreneringen, eller fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller, krysset selger "Ja", og opplyste at dette ble rettet opp i 2019/2020 av F. AS.

Boligen ble solgt for kr 3,3 mill. ved kjøpekontrakt datert 5.7.22, og overtatt av kjøper den 31.8.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper en mengde vann i krypkjelleren, og kjøper reklamerte over forholdet 21.2.24.

Det ble fremlagt skriv fra F. AS datert 12.3.24 som bekreftet at det ble utført arbeid på eiendommen i mars 2020, og at deler av dreneringen ble utbedret/skiftet. Det hitsettes:

Det ble den gang skrevet et tilbud med sterke anbefalinger på utskifting av resterende drenering. Det ligger gammel betong rør som er tettpakket og mudret igjen. Det ble gjort et forsøk på å spyle opp med bak spylers på høytrykk, men det lot seg ikke gjøre. Så fuktig kjeller har nok sin naturlige forklaring ut ifra det vi så den gang.

I en senere uttalelse fra F. AS datert 21.3.24 fremgikk:

Som man la merke til på befaring i "krypp" kjeller har denne fukten pågått over en lengre periode, man ser det blant annet på tak i det ene hjørnet som har fått misfarging (svart). Dette er noe som ikke kommer plutselig grunnet fukt i kjeller over en kortere periode. Med lengre periode snakker vi 3 år og oppover. Det er enkelt å se hvor vann kommer inn, det kommer ut midt oppe på vegg og det tyder på at grunnmurs plast er fraværende og drenering ikke har noen funksjon.

Kjøper har fremlagt tilbud for drenering av 2 husvegger på kr 167 500.

Det ble også fremlagt uttalelse fra F. AS datert 24.4.24:

Bekrefter herved at kjelleren på huset er fuktig pga vann som har trengt inn fra yttersiden over lenger tid.

Det må graves ny drenering da hele huset ikke ble tatt den gangen vi var der, det ble kun tatt noen meter drenering da.

Det ble anbefalt på det sterkeste at det måtte gjøres da, men det skulle det ikke brukes penger på.

Det ble også fremlagt skaderapport fra B. Takst datert 28.5.24:

På befaringsdagen ble krypekjelleren inspisert og fuktmålt med hammerelektrode.

I hjørne med mugg/råte var det fuktutslag i himlingsbordene på et areal av ca. 2 kvm. Ved de andre ventilene og flere punkter i himlingen, ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

I området med mugg/råte er himlingpanelet betydelig angrepet av råte og kan plukkes i stykker uten bruk av verktøy.

Etter å ha revet ned himlingspanelet er det fuktsperre under bjelkelaget og isolert etasjeskille. Det ble ikke målt fukt i bjelkelaget og ingen tegn til fuktbelastning på bjelkene i dette området.

Inne i krypekjelleren er det en del byggeavfall, samt at jordmasser er fjernet kun ved grunnmur.

Utvendig er det på ventilen i fuktskadet område, rust og saltutslag på muren. Fra salgsprospektet er det en slags hekk og Tuja mot sørøstre hjørne. Hekk og Tuja er blitt fjernet av kjøperne og terrasse er revet, i forbindelse med etterisolering og ny kledning på veggene.

De to andre ventilene til krypekjelleren ikke har tegn til rust og har heller ikke vært skjermet med hekk eller busker.

Terrenget rundt tilbygget med krypekjeller, heller delvis inn mot muren og er tilfylt med jord og tilsådd plen.

[...]

Terrenget i krypkjellere eller bygg som er satt på pilarer er sjeldent drenert tilsvarende som bygg satt ned i bakken. Det er således ikke uvanlig med vann under slike konstruksjoner som krypkjellere med ringmurer eller pilarer.

Det som er viktig, er at det er god lufting innunder slike krypkjellere. Luftingen vil drenere ut fuktig luft som kan være skadelig for treverk dersom det blir stillestående luft i krypkjellere.

På befaringsdagen ble det benyttet fuktindikator, med hammerelektrode i himlingpanel under etasjeskillet. Det ble ikke registrert fuktverdier som er definert som skadelig for treverk.

Fuktindikatoren registrerte i overkant av 17 vektprosent, noe som med overveiende sannsynlighet har vært relativt konstant siden byggeår (skadelig fukt er definert over 20%).

Krypekjelleren er ventilert med 3 ventilåpninger på 15x15 cm. Dette har fungert, bortsett fra mot sørøstlig hjørne, der det på utsiden var hekk og Tuja, som med overveiende sannsynlighet har blokkert for tilstrekkelig gjennomlufting.

Utbedringskostnadene ble estimert til kr 183 000.

Foretaket har gjengitt selgers forklaring:

Selger har forklart at de opplevde fukt i hjørnet mot nord, og at de derfor skiftet dreneringen på denne siden av boligen. Selger har opplyst at de ikke har opplevd fukt i boligen etter dette, og dette er også den opplysningen som er gjengitt i takstmannens tilstandsrapport under drenering. Selger har videre forklart at de ikke oppfattet at utførende håndverker. F. AS mente det var nødvendig å bytte hele dreneringen i 2020.

Kjøper har anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har særlig vist til at det ble opplyst ved salget at dreneringen på nordvegg og på gavlvegg mot vest ble byttet ut i 2021, og at det ikke hadde vært fuktinnsig etter utbedring. Det var ikke gitt risikopplysninger om fukt i kjeller og krypkjeller, og det avdekkede forholdet var ikke i samsvar med kjøpers forventning. Kjøper anførte videre at selger hadde holdt tilbake opplysninger om inspeksjonsluke til krypkjelleren og at det var fuktinnsig i kjelleren.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 183 000, samt krav om forsinkelsesrenter, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar. Foretaket har i hovedsak vist til at tilstanden på dreneringen ikke utgjorde et avvik fra hva kjøper kunne forvente. Foretaket viste til boligens alder, at det kun var skiftet drenering på to sider, og at drenering ble gitt TG 2 ved salget. Selv om det

isolert sett var gitt en uriktig opplysning om manglende inspeksjonsluke til krypkjelleren under bad og soverom, hadde ikke opplysningen innvirket på avtalen. Foretaket anførte videre at det ikke var gitt mangelfulle opplysninger om drenering og fuktinnsig i krypkjelleren.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet kom til at det ikke forelå mangelansvar etter avhl. § 3-2, og viste i hovedsak til boligens alder og risikopplysningene ved salget. Hva gjaldt avhl. §§ 3-7 og 3-8, fant sekretariatet at det forelå opplysningssvikt om inspeksjonsluken til krypkjeller, men kom til at innvirkningsvilkåret ikke var oppfylt.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Saken gjelder spørsmålet om det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8 grunnet fukt i krypkjeller og avvik ved dreneringen. Boligen er oppført i 1971 og tilbygd i 1985.

Sekretariatet kom ved sin vurdering av saken til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2. I vurderingen heter det:

I tilstandsrapporten er kjøper opplyst om at rom under terreng er gitt mørk TG 2. Det heter at det anses å være en risikokonstruksjon med utforede vegger under terreng, og kjøper var dermed forespeilet risikoen for skjulte fuktskader. Dreneringen har fått mørk TG 2, og det er videre opplyst å kun være delvis skiftet. Det fremgår at øvrige deler av dreneringen er fra byggeåret, og kjøper måtte på denne bakgrunn forvente at deler av drenering var 51 år gammel.

Det er avdekket fukt i nærheten av badstue og dusjrom i kjelleren. Vi viser til at disse rommene i tilstandsrapporten har fått mørk TG 2 og TG 3. Det fremgår at det er avdekket fukt i overflatevegger og at enkelte trebenker er fuktpåkjent. Det anbefales en nærmere kontroll av overflater under benker.

Det bemerkes at vi finner det uheldig at terrengforhold er gitt TG 1, samtidig som at takstmann vurderer at det er noe terrengsig inn mot bygningen. Det er også kommunisert viktigheten av at overflatevann ledes bort fra bygningen, og at tilstandsgraden burde på denne bakgrunnen ha gitt lys TG 2.

Sekretariatet må imidlertid foreta en vurdering basert på det samlede opplysningsbildet. Slik saken er dokumentert for oss, kan vi ikke se at det foreligger et avvik som går utover det kjøper med rimelighet måtte forvente. Det legges vekt på at det avdekkede forholdet anses å befinne seg på et sted i boligen som er opplyst å være fra byggeåret, samtidig som at dreneringen er gitt mørk TG 2. Tilliggende konstruksjoner har fått TG 2 og TG 3, og det er også opplyst om at var avdekket noe fukt, og det anbefales ytterligere undersøkelser. Dette signaliserer at det vil være påregnelig med tiltak.

Vi kan uansett ikke se at det er dokumentert et slik skadeomfang som kan sies å gå utover det som var påregnelig. Det legges vekt på at det i skaderapport fra B. Takst er fremholdt at det ikke er registrert fuktverdier som er definert som skadelig for treverk. Det er registrert i overkant av 17 vektprosent, noe som overveiende sannsynlig å ha vært relativt konstant siden byggeåret. Etter sekretariatets syn er de avdekkede forholdene i krypkjelleren ikke upåregnelige for kjøper, jf. FinKN 2024-646. Det må legges vekt på at pristilbudet som er fremlagt omfatter oppgraving av ny drenering. Dette er etter sekretariatets syn ikke forhold som selger skal hefte for.

Nemnda er enig i dette og kan i hovedtrekk tiltre sekretariatets begrunnelse. Det er ikke anført noe i kjøpers nemndsansmodning som gir grunnlag for en annen vurdering. Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. § 3-2.

Kjøper har også anført at det foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Det er vist til at det er gitt manglende/uriktige opplysninger om inspeksjonsluken til den delen av krypkjelleren som er under soverommet og badet.

Nemnda legger til grunn at selger har hatt kjennskap til inspeksjonsluken, og det foreligger følgelig tilbakeholdte opplysninger. Slik saken er forelagt nemnda, kan den imidlertid ikke se at lovens innvirkningsvilkår er oppfylt. Det vises til at det i tilstandsrapporten var opplyst om at det var krypkjeller under soverommet og badet, slik at kjøper var kjent med krypkjellerens eksistens.

Kjøper fikk også opplyst at dreneringen var fra byggeåret og at det var påregnelig med utbedringstiltak for den delen som ikke var utbedret i 2020.

Kjøper har videre fremholdt at selger har tilbakeholdt opplysninger om kjennskap til fukt i kjelleren, samt at det ikke var mulig å spyle drencrørene på den eldre delen av dreneringen. Det er også vist til at F. AS sterkt hadde oppfordret selger til å skifte hele dreneringen i 2020. Foretaket har på sin side fremholdt at selger har forklart at de utbedret dreneringen i den delen av boligen der de erfarte fuktproblematikk, samt at de ikke oppfattet at F. AS hadde gitt uttrykk for at det var nødvendig å bytte hele dreneringen. Som fremholdt av sekretariatet, er nemndas saksbehandling skriftlig og nemnda må følgelig ta stilling til saken ut fra de fremlagte dokumentene. Det er derfor vanskelig for nemnda å ta stilling til hva som ble formidlet fra F. AS til selger noen år før salget. Slik saken er forelagt nemnda, kan nemnda for øvrig ikke se at selger kjente eller måtte kjenne til fuktinnsig i den aktuelle delen av krypkjelleren eller at drencrørene ikke kunne spyles. Nemnda er også enig med sekretariatet i at lovens innvirkningsvilkår ikke er oppfylt for så vidt gjelder eventuelle ufullstendige/uriktige opplysninger om dreneringen slik denne saken ligger an. Det vises særlig til at selger måtte forvente at det var nødvendig å utbedre dreneringen på kort sikt.

Nemnda er følgelig kommet til at det ikke foreligger en mangel etter avhl. §§ 3-7 eller 3-8.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Kjersti Buun Nygaard (leder), Terje Sjøvold (bransjerepresentant) og Bodil Kristoffersen (forbrukerrepresentant).