

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-148

13.2.2025

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

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

Råteskader – mangelfull dampsperre – avvik ved drenering – TG 2 – avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8.

En enebolig fra 1966 ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.23. I selgers egenerklæring var det opplyst at det var oppdaget kondens i krypkjelleren til boligen som ikke var utbedret, men at dette ifølge et firma skulle være "relativt enkelt å fikse". Videre opplyste selger om at det forelå skjevheter i gulv i stuen rett over der det var kondens i kjelleren. I tilstandsrapporten ble både byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet gitt TG 2. Videre var det opplyst at "I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/gulv" grunnet eldre byggeskikk. Boligens krypkjeller ble også gitt TG 2. Etter overtakelse oppdaget kjøper råteskader i tilbygg til stue, at det ikke var lagt drenering ved oppføring av boligen, og at dampspærren på den ene ytterveggen var mangelfull. Kjøper anførte at det var gitt mangelfulle og uriktige opplysninger ved salget, og at forholdene uansett var upåregnelige. Foretaket avslo kjøpers krav, og viste bl.a. til at det var gitt en rekke risikopplysninger forut for salget, og at råteskader måtte være påregnelig ut ifra boligens alder. Nemnda kom til at det ikke forelå noen mangel, og ga foretaket medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag kr 407 761, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av råteskader, avvik ved dampsperre, og drenering, jf. avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en enebolig i Vestland fylke oppført i 1966.

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

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong og trebjelkelag, i krypkjelleren er det åpent mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betong- og murkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i tre- og murkonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med stående og liggende trekledning samt teglstein. Vinduer med isolerglass og enkle glass. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Taktekingen ble skiftet i 2012 (iflg. tidligere salgsoppgave)
- Malt veggflater i stuen og soverommene (i 2. etasje) i 2022.
- Montert nytt baderomsmøblement og badekar på badet i 2. etasje i 2022.

- Montert varmepumpe i 2022.
- Montert elbil-lader i 2022.
- Bygget terrasseplating i 2022.
- Utbedret takteking og himling i entréen i 2023.

I selgers egenerklæringsskjema fremgikk det at selger kjøpte boligen i 2022. Selger svarte "Ja" på spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller, og beskrev følgende:

Det er oppdaget kondens i krypkjeller som ikke er blitt utbedret. Vi har hatt befaringsfirma som mener det er relativt enkelt å fikse. De anslo at det ville koste i første omgang 23.000 for å fikse noen luftehull som trolig vill bedre situasjonen og kondensen ville forsvinne. Dersom det ikke fungerte mente de at det vil kunne ordnes med en avfukter i kjeller som vil koste ca. 30.000.

Selger svarte videre "Ja" på spørsmål om kjennskap til f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende, og beskrev følgende:

Ja det er skjevt gulv i hjørnet av stuen rett over der det er kondens i kjeller.

Selger svarte også "Ja" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende, og beskrev følgende:

Ja det er oppdaget kondens i krypkjeller under stuen som tidligere nevnt.

I tilstandsrapportens innledning fremgikk det at befæringsdato var 9.3.23. Det ble opplyst at tilstandsgrad 1 (TG 1) betyr at en bygningsdel kan ha mindre avvik, og tilstandsgrad 2 (TG 2) betyr at en bygningsdel kan ha vesentlige avvik som:

- * Feil utført.
- * Skadet, eller symptomer på skade.
- * Svært slitt.
- * Nedsatt funksjon.
- * Utgått på dato.
- * Kort gjenværende brukstid.
- * Det er behov for tiltak i nær fremtid.
- * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.

Boligens byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten, og det fremgikk følgende:

Byggegrunn er ikke kjent. 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.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent. Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong og trebjelkelag, åpent mot grunn i krypekjelleren. Grunnmuren er oppført betong- og murkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmur (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

I bygninger av denne alder må det påregnes fare for fuktvandring i grunnmur/ gulv pga. at det ikke var vanlig byggeskikk i aktuell tidsperiode å sikre mur/ såle på samme metode som dagens skikk, samt drenering har generelt sett begrenset levetid fra byggedato på mellom 20 til 60 år avhengig av grunnforhold.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble observert sprekk/riss/avskalling enkelte steder i grunnmuren, disse anses og være normale og indikerer ikke aktive setningsskader, umiddelbare tiltak vil ikke være nødvendige.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuksikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Det er registrert en del skjevheter i gulvet i stuen. Gulvet siger/heller mot yttervegg som vender mot baksiden av boligen. For utbedring må gulvet rettes opp.

Boligens terrengforhold ble gitt TG 1:

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig. På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Boligens krypekjeller ble gitt TG 2, og det fremgikk følgende:

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

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

Fra gangen er det adkomst til krypekjelleren. Kjelleren er åpen mot grunn.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av kjellerens oppbygning vil luftfuktigheten varier ved temperaturforandringer og endringer i utvendig klima, samt at man risikerer avdamping fra grunnen. Som følge av manglende ventilering vil kondens kunne oppstå. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. I kjelleren vil den relative luftfuktigheten tidvis overstige 74% som indikerer at det vil være fuktighet. Slik kjelleren fremstod på befaringsdagen vil ikke umiddelbare tiltak være nødvendig. Ved endring av krypekjellerens bruk må det gjennomføres tiltak for fuksikring.

Boligens yttervegger, takkonstruksjon, undertak og balkonger ble gitt TG 2 i tilstandsrapporten.
Det ble bl.a. påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Boligen ble solgt for kr 4,99 mill. ved kjøpekontrakt datert 26.3.23, og overtatt av kjøper den 3.8.23.

Kjøper avdekket avvik ved konstruksjonen i forbindelse med utskiftning av gulv i stuen grunnet rotteproblematikk. Kjøper reklamerte over råteskader i gulvbjelker bunnsville og stenderverk i tilbygg til stue, og i tillegg over at det ikke var lagt drenering ved oppføring av boligen. Kjøper reklamerte deretter over at den ene ytterveggen var oppbygget på feil måte, med dampspærre i direkte kontakt med leca-mur.

Det ble fremlagt en uttalelse datert 2.1.24 fra byggmester T.:

Under befaringer har det blitt registrert råte skader av trevirke i gulvet og nedre del av vegger enkelte steder, det ble også registrert kun en ventil som lufting under stubbeloft (isolert trebjelkelag med plate/trepanel nede og luft/kryprom under).

Det ble også registrert dampspærre på utside (kald side) av veggen som vender mot lecamur/nabo, dette gjør at veggen ikke får pustet ut eventuell fuktighet som er inni trekonstruksjon.

Grunnen til råte skadene er at det er for høy fuktighet, for lite ventilering av kryprom og dårlig drenering av vann i utvendig grunn.

Anbefaler å ikke bruke trevirke opp igjen som konstruksjon i gulvet, siden det er høy risiko at råteskader kommer igjen og at det er vanskelig å få tilfredsstillende utlufting av kryperom.

Det ble fremlagt to pristilbud fra byggefirma S. på til sammen kr 304 813.

I et udatert notat fra entreprenør M., fremgikk følgende:

Angående drenering rundt hus.

Vannet rundt grunnmuren har ingen drenering slik det er i dag. Vannet står og presser seg inn i grunnmuren og renner gjennom grunnmuren og inn i huse som skader treverket inni huse. Det må graves rundt grunnmuren og dreneres vekk fra huse. Det må også støpes rundt gammel grunnmur for å få mure tett.

Det ble fremlagt faktura av 9.1.24 fra entreprenør M. på kr 250 000 inkl. mva. for:

Graving langs grunnmur og drenert vekk vann. bort kjøring av jord masser og tilkjøring av pukk og grus.

I et notat fra entreprenør M., ble følgende spørsmål besvart:

- Var det mer komplisert å ordne drenering rundt huset nå enn om det allerede var gjort?

Denne jobben er mye mer avansert på grunn av dårlig tilkomst. Måtte ta vekk betong platting for å drener rundt huset.

- Hvis ja, hvor mye ekstra jobb var det?

Vi måtte meisle vekk betong platting og kjøre vekk jord, og inn med ny pukk og grus.

- Ca hvor mye dyrere blir det nå?

Blir 140 000 KR pluss MVA = 175 000 KR

- Hva er omtrent prisen for å sikre veggen mot naboen?

Sikre vegg mot nabo 150 000 KR pluss MVA = 187500 KR

Det ble fremlagt to fakturaer av 12.3.24 og 26.3.24 fra byggefirma N. på kr 118 576,75 inkl. mva. og kr 12 816,26 inkl. mva. for arbeider med stuegulv, kvittering fra Coop av 24.10.23 på kr 12 284,63 inkl. mva., og faktura av 5.2.24 fra byggefirma C. på kr 14 083,81 inkl. mva.

Foretaket har fremlagt et notat av 20.6.24 fra takstmann K.:

1.1 Påregnlighet ut fra alder eller opplysninger

Byggmester T. beskriver følgende om årsaken: "Grunnen til råte skadene er at det er for høy fuktighet, for lite ventilering av kryprom og dårlig drenering av vann i utvendig grunn."

Krypkjeller gir økt risiko for skader og når krypkjelleren er svakt eller ikke ventilert øker risikoen ytterligere. Det ble opplyst ved salget om manglende ventilering og risiko for kondens. Jeg kan ikke se at det ved salget opplyses konkret om "dårlig drenering av vann i utvendig grunn", men opplysningene som ble gitt peker etter min oppfatning klart i retning av en redusert drenefunksjon og en risiko for at det vil dukke opp et behov for utskifting av utvendig drenering.

Etter min oppfatning vil jeg si at forholdene det reklameres over ikke er upåregnelig, sett opp mot alder og opplysninger ved salget.

1.2 Kostnad/ omfang

Om jeg ikke har misforstått har ny eier nå skiftet ut trebjelkelaget i stuen med, ny innvendig fukt-/radonsperre mot grunnen, ny og isolasjon, gulvstøp med varmekabler og nytt laminatgulv.

Dette er en veldig bra løsning, som gir redusert risiko for fuktskader, sett opp mot den konstruksjonen som var ved salget. Ref. anbefaling fra byggmester T. i e-post datert 2.1.24.

Jeg kan allikevel ikke se at dette er den enkleste løsningen som er faglig forsvarlig. Det ville etter min oppfatning være fullt mulig å bygge opp gulvet i stuen med samme konstruksjonsmetode som var; krypkjeller og trebjelkelag. Ved reetablering av en utvendig drenering (som gir bedre bortledning/drenering av vann), fuktsperre på grunnen og en hensiktsmessig ventilasjon (enten ventiler i grunnmuren eller krypegrunnsavfukter) vil oppbygningen kunne fungere fint.

Ifølge foretaket hadde selger ikke kjennskap til de påberopte forholdene i saken.

Kjøper har fremlagt flere andre pristilbud, og fremstilt sitt krav slik:

1. Kvitting på innkjøp av gulv fra Coop kr 12 284,63
- PIB-HJ 1 170.15 - PERGO L0323-03362
2. Faktura fra entreprenør M., datert 9. januar 2024 kr 250 000
- Graving langs grunnmur og drenert vekk vann. bort kjøring av jord masser og tilkjøring av pukk og grus.
3. Faktura fra byggefirma C., datert 5. februar 2024 kr 14 083,81
- Rep. av grunnmur. Arbeid på mur for å hindre vanninntrenging, samt ordne drenering utenfor mur mot nabo
4. Faktura fra byggefirma N., datert 12. mars 2024 kr 118 576,75
- Stuegulv
5. Faktura fra byggefirma N., datert 26. mars 2024 kr 12 816,25
- Stuegulv

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar for foretaket etter avhl. §§ 3-2, 3-7 og 3-8. Kjøper har i hovedsak vist til at de avdekkede forholdene var upåregnelige for kjøper ut fra opplysningene som ble gitt ved salget. Kjøper har videre vist til at det ble gitt mangelfulle og uriktige opplysninger, og anførte at selgers takstmann hadde tilbakeholdt informasjon om risiko for skader i konstruksjonen og manglende drenering. Kjøper har bl.a. vist til at takstmannen beskrev en form for drenering rundt boligen i tilstandsrapporten, mens dette i realiteten ikke eksisterte.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 407 761, i tillegg til forsinkelsesrente, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar i saken. Foretaket har i hovedsak vist til at de påberopte avvikene var påregnelige for kjøper ut fra opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen. Foretaket har videre vist til at det ikke var dokumentert at boligen var bygget uten drenerende funksjon og i strid med datidens byggeskikk, og at det ikke foreligger opplysningssvikt i saken.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga foretaket medhold. Sekretariatet fant det ikke dokumentert at det forelå mangelsansvar etter verken avhl. §§ 3-2, 3-7 eller 3-8, for noen av de påberopte forholdene. Sekretariatet la vekt på risikopplysningene som ble gitt ved salget, og at samtlige bygningsdeler var gitt TG 2 i tilstandsrapporten.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Nemnda slutter seg til sekretariatets vurdering av at det ikke er grunnlag for mangel for råteskadene eller dampsperre og viser her til den begrunnelse som er gitt for disse forholdene.

Når det gjelder spørsmålet om avviket ved dreneringen utgjør en mangel etter avhl. § 3-2 første ledd har nemnda vært noe mer i tvil. Om dette har sekretariatet uttalt bl.a. følgende:

Sekretariatet kan ikke se at det får avgjørende betydning om det legges til grunn at boligen hadde en drenering fra byggeår eller ikke, når det gjelder vurderingen av hva kjøper berettiget kunne forvente. Det øvrige opplysningsbildet ved avtaleinngåelsen varslet, slik vi ser det, kjøper i tilstrekkelig grad om at det kunne foreligge avvik ved utvendig fuktsikring. Boligen i denne saken var som nevnt 57 år ved avtaleinngåelsen, og slik saken er dokumentert for oss, legger vi til grunn at en eventuell drenering hadde samme alder. Vi viser videre til omfanget av risikopplysninger om fuktsikring i tilstandsrapporten. Vi kan ikke, som foretaket også har pekt på, se at det er dokumentert at boligen er oppbygget i strid med datidens

byggeskikk knyttet til drenerende funksjon.

I kjøpers nemndsanmodning er det anført at det er forskjell på en eldre drenering og ingen drenering i det hele tatt. Nemnda er i utgangspunktet enig i dette, bl.a. fordi fravær av drenering nok i noe større grad gir forventning om et behov for snarlig utskiftning. Kjøper har dog i liten grad gjort rede for den faktiske betydningen av dette – forholdet mellom utløpt og manglende drenering – på eiendommen. Nemnda mener kjøpers forventning må ta utgangspunkt i takstmannens opplysninger om at det ikke er *"mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse"*, *"Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet"* og *"For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si"*. Nemnda mener videre de sakkyndige uttalelsene innhentet i etterkant ikke er entydige på hvorvidt drenering mangler – eller bare er gammel/utløpt. Entreprenør M. har uttalt at grunnmuren ikke har noen *drenering "slik det er i dag"*, byggefirma S. at det er *"dårlig drenering av vann i utvendig grunn"* og takstmann K. (som riktignok ikke har vært på befaring) beskriver avviket som en *"redusert"* drensfunksjon med mulig behov for *"reetablering"*.

Etter en samlet vurdering finner nemnda, under tvil, at det ikke foreligger noe forventningsavvik etter avhl. § 3-2 første ledd. Det foreligger dermed heller ikke en mangel.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Foretaket gis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Caroline Bito Vårheim (bransjerepresentant) og Thomas Iversen (forbrukerrepresentant).