

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-214

26.2.2025

Fremtind Forsikring AS

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

Fuktinnsig – TG 2 og TG 3 – manglende kostnadsestimat – ugyldig tilstandsrapport? – takstansvar – avhl. §§ 3-7 og 4-12 – forskriften §§ 1-5 og 2-22.

En fritidsbolig fra 1955 med tilbygg fra 1960 og 1980 ble solgt for kr 1,6 mill. i mai 2022. I tilstandsrapporten ble flere bygningsdeler gitt "mørk" TG 2, herunder taktekking, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, samt grunnmur og fundamenter. Drenering ble gitt "lys" TG 2, og det ble opplyst at "mer enn halvparten av forventet levetid" var overskredet. Rom under terreng ble gitt TG 3, men det var ikke gitt kostnadsestimat for forholdet. Etter overtakelsen oppdaget kjøper fukt og lekkasje gjennom utett yttervegg. Det fremgikk av skaderapport at vann sannsynligvis kom fra utvendig drenering/tettinger. Kjøper har i hovedsak anført at det ble gitt mangelfulle opplysninger ved salget. Foretaket har bestridt mangelansvar og anført at boligen var i samsvar med kjøpers forventninger, og at det ikke var holdepunkter for at selger hadde kjennskap til lekkasjen. Nemnda kom til at selgers takstmann ga mangelfulle opplysninger, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, subsidiært krav om heving.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av vanninnsig gjennom yttervegg, jf. avhl. § 3-7. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22.

Boligen er en fritidsbolig i Rogaland, oppført i 1955 (tilbygget i 1960 og 1980).

I salgsprospektet ble boligen presentert som en innholdsrik fritidsbolig.

I tilstandsrapporten fremgikk det at boligen var oppført med grunnmur i betong, og trekonstruksjon som var utvendig kledd med trepanel og trebjelkelag.

Taktekking ble gitt "mørk" TG 2 ("Avvik som kan kreve tiltak"), og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på tekking og undertak, og at tiden for oppgradering nærmet seg. Det ble påpekt at utvendige beslagsløsninger ikke var fagmessig utført, og at det ikke var montert endeavslutninger. Det ble gitt et kostnadsestimat på kr 10-50 000. Nedløp og beslag ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at mer enn halvparten av forventet brukstid var oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Avløp for overvann/nedløp måtte etableres.

Videre ble veggkonstruksjon også gitt "mørk" TG 2. Det ble opplyst at bindingsverkskonstruksjon var fra byggeår med stående bordkledning. Det ble påpekt noe råte i nedre del av kledningen mot vest og nedre del av kledning på gavlvegg. Råteskadet kledning måtte skiftes ut, til en estimert kostnad på kr 10-50 000. Takkonstruksjon ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst om skadedyr på kryploft.

Drenering ble gitt "lys" TG 2 ("Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak"), og det ble opplyst at dreneringen var som normalt på oppføringstidspunktet. Det var ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var imidlertid ikke vanlig på byggetidspunktet. Det var ikke noe tegn til utvendig fuktsikring. Det fremgikk at mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen var overskredet og lokal utbedring burde foretas.

Punktet "Byggegrunn" ble gitt TG 1, og det ble opplyst om ukjent byggegrunn, men mest sannsynlig steinfylling/fjell. Grunnmur og fundamenter ble gitt "mørk" TG 2, og det ble opplyst at grunnmuren hadde sprekkdannelser og at lokal utbedring måtte utføres.

Rom under terreng ble gitt TG 3:

Hulltaking er ikke fortatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fukt innsig i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Vegger i kjølerom har synlig isopor. noe som bør fjernes.

Tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det ble ikke gitt kostnadsestimat for punktet "Rom under terreng".

I egenerklæringsskjemaet opplyste selger å ha kjøpt boligen i 2007. På spørsmål om kjennskap til om det var gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende har selger krysset av på "ja" og "faglært", og opplyst at taket på den store delen var skiftet på grunn av en storm. Det ble også opplyst om ny pipe i spisestue. På spørsmål om kjennskap til om det var gjort arbeid med dreneringen, har selger krysset av på "ja" og "ufaglært". Selger oppga:

Drenert litt på baksiden av huset og støpt ny mur. Gjort av eier.

Boligen ble solgt for kr 1,6 mill. ved kjøpekontrakt datert 24.5.22, og overtatt av kjøper den 9.6.22.

Kjøper oppdaget etter overtakelsen fukt og lekkasje. Det ble fremlagt en skaderapport datert 3.11.23:

Vanninnsigning inn gjennom utett yttervegg mot Sør i fritidsboligens hovedetasje. Vann kommer inn i utforet – innvendige trevegger i 3 soverom, med total BRA på ca 26 m². Stor sannsynlighet at vanninnsig kommer fra utvendig drenering/ tettinger mot yttervegg i mur. Det viser ingen synlig dreneringer / tettinger mot yttervegg der utvendig terreng viser fjell i dagen, der terreng heller ned mot fritidsboligen. Videre er det i deler av Sørvegg oppført en utenpåliggende murvegg langs ytterveggen til fritidsboligen i hovedetasjen. Denne muren antas er satt opp tidligere for å prøve å stopp vann innsigningen. Yttervegg er oppsatt med mur/ betong. Sannsynlig at nedbørsvann også renner ned mellom den utenpåliggende muren og yttervegg, der det ikke er synlig oppmontert tetningsbeslag. Utvendig Sørvegg anbefales oppmeisles/ oppgraves - dreneres og mot grunnmurs/ yttervegg må det tettes. Skadeomfang innvendig der synlige fuktroses på utforet trevegg med malte plater ligger helt i dagen. Vann skader i 3 soverom over ca 26 m². I soverom har gulver tette gjennom boringer lang yttervegg og mot gang. Dette ant utfra fuktproblemer i rom/ etasjeskiller mot evn krypkjeller. Oppbygginger ikke er dokumentert. Totale skadeomfang avklares først etter saneringer / rivninger etc.

Det ble estimert kostnader på til sammen kr 203 500 inkl. mva. for "Reparasjoner utvendig" (kr 110 625 inkl. mva.) og "Reparasjoner fuktskadet innvendig vegger" (kr 83 500 inkl. mva.), i tillegg til rigg og drift (kr 9 375 inkl. mva.).

Foretaket har gjengitt selgers forklaring i klagetilsvaret:

Foretaket har vært i dialog med selger i anledning reklamasjonssaken, og fått opplyst at han ikke på noe tidspunkt har vært kjent med noen vanninntrengning gjennom utett yttervegg mot sør i fritidsboligens hovedetasje. Selger har imidlertid påpekt at det stort sett stod på litt varme på rommene for å unngå at luften skulle bli for fuktig og føles "rå", da det tross alt er snakk om et eldre bygg som ikke følger dagens standard til lufting.

Selger kunne også fortelle at den utenpåliggende muren langs ytterveggen ble etablert for flere år siden, etter at en snekker som gjorde arbeider med taket anbefalte ham å forsterke grunnmuren som bar preg av slitasje og elde. Tiltaket var altså ikke foranlediget av noen fuktinntrengning, og selger har ikke selv sett symptomer på fuktinntrengning i denne delen av boligen. Da selger selv kjøpte boligen i 2007 var det imidlertid en pågående lekkasje fra taket. Tidligere salgsledd hadde i den forbindelse boret hull ved gulvlistene for bedre utlufting, i påvente av at ny eier skulle legge nytt tak. Foretaket antar at det er disse hullene som er avbildet i takrapporten som er fremlagt av kjøper.

Kjøper har i hovedsak anført at det foreligger en mangel etter avhl. § 3-7. Kjøper har særlig vist til at selger hadde tilbakeholdt informasjon om lekkasje gjennom grunnmur. Det ble vist til at selger hadde utført arbeid med å drenere litt på baksiden av huset og støpt ny mur. Utenpåliggende mur var satt for å stoppe lekkasjen. Selger hadde ingen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet. Kjøper har påpekt at lekkasjen gjaldt en del av boligen som var fra 1980, noe selger ifølge kjøper hadde opplyst om.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag for utbedringskostnadene etter avhl. § 4-12, subsidiært krav om heving av kjøpet, jf. avhl. § 4-13.

Forsikringsforetaket har bestridt mangelsansvar, jf. avhl. §§ 3-2 og 3-7. Foretaket har i hovedsak vist til at dreneringen var fra 1955, og kjøper måtte forvente at dreneringen kunne være 67 år gammel. Videre måtte det legges vekt på at drenering, grunnmur og terrengforhold ble gitt TG 2. Risikoopplysningene som ble gitt ved salget medførte at det var påregnelig med skader og tiltak. Det var ikke bevismessige holdepunkter for at selger hadde kjent til fuktinntrengningen. Når det gjaldt tilstandsrapporten, har foretaket anført at det ikke skulle ses bort ifra opplysninger i denne på tross av brudd på forskriften § 2-22, ettersom avviket var "ubetydelig", jf. forskriften § 1-5. Foretaket anførte at kjøpers mangelskrav ikke gjaldt rom under terreng, og avviket i tilstandsrapporten hadde dermed ikke betydning for mangelskravet. Selv om man så bort ifra risikoopplysninger i tilstandsrapporten, mente foretaket at de påviste fuktskadene var fullt ut påregnelige for kjøper i lys av det øvrige opplysningsbildet. Skadeomfanget hadde først oppstått etter at kjøper først avdekket fukt, og det kunne ikke gås ut ifra at skadene forelå ved risikoens overgang.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet bemerket at tilstandsrapporten manglet kostnadsestimat for punktet "Rom under terreng" selv om dette var vurdert til TG 3, i strid med forskrift til avhendingslova § 2-22 andre ledd. Sekretariatet la til grunn at det dermed måtte ses bort ifra relevante risikoopplysninger i tilstandsrapporten ved mangelsvurderingen, jf. forskriften § 1-5 og avhl. § 3-10, og kom til at forholdet utgjorde en mangel etter avhl. § 3-2. Sekretariatet viste til sammenligning til at et feilaktig/misvisende kostnadsestimat kunne gi grunnlag for et mangelskrav, jf. bl.a. FinKN 2023-829 og FinKN 2023-830, og det samme måtte gjelde når estimatet manglet i sin helhet.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet kom i sin vurdering til at tilstandsrapporten i saken ikke oppfylte krav i forskrift til avhendingslova § 2-22, og viste til det ikke var gitt kostnadsestimat for punktet "Rom under terreng", selv om dette var gitt TG 3. Nemnda slutter seg til dette.

Sekretariatet kom videre til at dette innebar at det forelå en mangel etter avhl. § 3-2 fordi det måtte ses bort ifra relevante risikoopplysninger i tilstandsrapporten ved mangelsvurderingen, jf. forskriften § 1-5 og avhl. § 3-10. Nemnda finner det ikke nødvendig å ta stilling til dette, all den tid nemnda mener feilen uansett medfører at det foreligger takstansvar etter avhl. § 3-7 for forholdet. Det følger av fast nemndspraksis at det er en presumsjon for takstansvar når nevnte forskrift ikke er overholdt, og nemnda kan ikke se at det grunn til å fravike dette i denne saken.

Nemnda anser videre at innvirkningskriteriet i avhl. § 3-7 er oppfylt. Kostnadsestimatet ville formodentlig vært et relativt høyt beløp, og det er tilstrekkelig at opplysningen ville ha virket inn på budets størrelse.

Når det gjelder utmålingen av prisavslaget etter avhl. § 4-12, tas det utgangspunkt i skaderapporten fra 3.11.23 der utbedring av innvendige fuktskader estimeres å koste kr 83 500 inkl. mva. Nemnda har merket seg foretakets anførsler om risikoopplysningene som ble gitt om de innvendige veggene, men nemnda er enig med sekretariatet i at det ikke kunne forventes at disse måtte skiftes ut umiddelbart. Sett hen til boligens alder og synlige tilstand kan det derfor ikke gjøres et altfor stort fradrag for standardheving/forlenget levetid. Nemnda finner at prisavslaget må fastsettes relativt skjønnsmessig og setter dette – som sekretariatet – til kr 50 000. Fra dette beløpet gjøres det fradrag for kjøpers egenandel på kr 10 000, jf. avhl. § 3-1 fjerde ledd

Nemnda tilføyer at den ikke kan se at det er grunnlag for heving eller et høyere prisavslag, slik kjøper har fremholdt.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

Ved behandlingen deltok Henning Jakobsen (leder), Jorunn Stiansen Raanes (bransjerepresentant) og Caroline Bernhardsen (forbrukerrepresentant).