

Finansklagenemnda Eierskifte

Avgjørelse FinKN 2025-218

26.2.2025

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

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

Avvik ved drenering – lekkasje på kjøkken – TG 1 – utmåling av prisavslag – avhl. §§ 3-2, 4-12, 4-14 og 4-19.

Et rekkehus oppført i 1994 ble solgt for kr 3,51 mill. i mai 2022. I salgsprospektet ble det opplyst at boligen var oppgradert de siste årene. I tilstandsrapporten ble drenering og kjøkken gitt TG 1. Rom under terreng ble gitt TG 2. Etter overtakelsen avdekket kjøper skade på parkett på kjøkkenet, og fuktskader i yttervegg under bakkenivå. Kjøper har anført at det foreligger en mangel ved boligen, og har i hovedsak vist til at skadene som var avdekket skyldtes konstruksjonsfeil/skade på dreneringen. Foretaket har bestridt mangelsansvar, og har anført at det ble reklamert for sent. Foretaket anførte også at det var påregnelig med kostnader til oppgraderinger og vedlikehold, og at boligen var i samsvar med kjøpers forventninger. Nemnda kom til at det forelå en mangel, og ga kjøper medhold.

ANTATT ØKONOMISK OMFANG: Kjøpers krav om prisavslag for samlede utbedringskostnader, krav om erstatning for advokatutgifter, samt forsinkelsesrente.

Saksfremstilling

Saken gjelder kjøpers krav under boligselgerforsikringen som en følge av lekkasje på kjøkken og avvik ved dreneringen, jf. avhl. § 3-2. Tvisten reguleres av avhendingslova etter lovendring i kraft fra 1.1.22

Boligen er et rekkehus i Rogaland oppført i 1994.

I salgsprospektet ble boligen presentert som et fint og innholdsrikt rekkehus over 3 plan. Det ble opplyst at boligen var oppgradert de siste årene på overflater innvendig med lysmalte flater, samt kjøkken, og moderne peisovn, pipehatt, ytterdør, varmepumpe og toalettrom i øverste etasje ifm. loftstuen m.m.

I egenerklæringsskjemaet har selger opplyst å ha kjøpt boligen i 2016. På spørsmål om kjennskap til problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere har selger krysset av på "nei". Selger har også krysset av "nei" på spørsmål om kjennskap til sopp/råteskader/innsekter/skadedyr i boligen.

I tilstandsrapporten ble drenering gitt TG 1, med følgende beskrivelse:

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Synlig grunnmursplast og topplist? Ja

Kommentarer

På synlig grunnmurs-plast er topplist montert.

Terrengfall fra grunnmur: Ikke kontrollerbart

Kommentarer

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. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid.

Totalvurdering av drenering

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Rom under terreng ble gitt TG 2:

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ukjent

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Delvis

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet med oppforede gulv.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Det er fortatt hulltaking mot yttervegg.

Bak plater på vegg er det isopor og det er ikke mulig å komme til yttervegg.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Kommentarer

Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

Er rommene ventilert? Ja

Kommentarer

Normal ventilering av rom med åpningsvindu/ klaffventiler.

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Utført undersøkelse viser ingen tegn til skader.

TG 2 settes på grunn av risikokonstruksjon/lukket konstruksjon mot terreng.

Kjøkkenet ble vurdert til TG 1, og det ble opplyst at det ikke var funnet tegn til fuktskader eller lekkasjer, etter fuktsøk rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin. Det fremgikk videre at kjøkken var fra byggeår med overmalte fronter, og at kjøkkenet fremsto i normalt god stand med normal slitasje. Det ble påpekt at noen skapdører "henger" og at det var svelling på benkeplate (TG 2).

Boligen ble solgt for kr 3,51 mill. ved kjøpekontrakt datert 25.5.22, og overtatt av kjøper den 15.7.22.

Etter overtakelsen oppdaget kjøper skade på parkett etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskinen. Det ble utarbeidet en skaderapport fra firma K. datert 22.9.22, hvor det ble konkludert med at skaden skyldtes at en propp i oppvaskmaskinen hadde løsnet. Det ble anbefalt å bytte oppvaskmaskinen og installere waterguard.

Det ble videre fremlagt skaderapport fra J. AS. I rapporten fremgikk det at det var avdekket fuktskader i yttervegg under bakkenivå, på langside og kortsiden fram til trapp. Skadetakstmann oppga at årsaken til at vann kom inn igjennom grunn skyldtes dårlig drenering av yttervegg, og at dette førte til at det slo seg på vegger og gulv, og det oppsto kondens i rommet. Det fremgikk videre at det var fullt fuktutslag på vegg der takstmann hadde tatt hull for fuktmåling ved salget. Det ble påpekt at det var tegn til at takstmann hadde målt fukt i rommet, uten at det var noen informasjon om fukt i salgsoppgaven.

Det ble også fremlagt skaderapport fra BB. takst fra november 2022:

Det ble målt fukt på vegger og gulv i tre rom – soverom, bod under trapp og vaskerom. For å få bort muggsoppen mener jeg det er nødvendig å rive vegger og gulv, der det er påvist muggsopp og fukt. Det anbefales også å rive gulvet i gangen, siden det er påvist fukt i deler av dette gulvet. Det vil i tillegg bli nødvendig og etablere tørking av den delen av underetasjen som er berørt, før gjenoppbygging.

(...)

KONKLUSJON

(...)

Min vurdering er at vannet kommer inn i underetasjen som følger av at vann og jordmasser ligger inntil grunnmur. Da jeg var på befaring fant jeg ut at vann fra gaten rant inn i bed og ned mot grunnmur. Her samlet det seg en god del vann. Det er uvisst hvor lenge muggsoppen har utviklet seg i underetasjen. Muggsopp kan utvikle seg raskt med rett luftfuktighet, temperatur og tilgang på vann. Jeg kan derfor ikke med sikkerhet si at den var der da takstmann foretok hulltaking den 15.03.22.

I pristilbud fra BB. takst ble det angitt kostnader på kr 191 000 for skadene i underetasjen og kr 195 875 for arbeid knyttet til drenering.

Det ble gjennomført rørinspeksjon av R. AS, som påpekte at rør var deformert. Kjøper har fremlagt pristilbud for graving for ny drenering på kr 145 063 fra R. AS.

Det ble videre fremlagt tilbudsbrief fra firma K. av 9.6.23 på kr 648 289 som omfattet arbeid på både bod, gang og kjøkken. Arbeid knyttet til drenering ble opplyst å utgjøre kr 202 250.

Foretaket har fremlagt skaderapport fra firma I. datert 20.9.23, hvor det ble lagt til grunn at vann fra oppvaskmaskinen skyldtes elde og slitasje. Skadet parkett måtte skiftes, og firma B. hadde priset utbedring til kr 45 213 inkl. mva.

Hva gjaldt fuktskader i kjeller fremgikk det i rapporten fra firma I. at det på befaringsdagen var registrert skadelig fukt på over 20 % i nedre lekte langs gulvet. Det ble bemerket at det var regnvær den dagen. Baksiden av gipsplaten hadde muggvekst på baksiden langs bunn. Det ble også registrert fuktindikasjon nederst i veggene i tilstøtende vaskerom og skadelig fukt i fotlist under trappen. Det ble vurdert som sannsynlig at terrengfall mot bygningen og fjernet oppkant langs veien hadde gitt økt fuktbelastning mot boligen, og det ble vist til uttalelse fra BB. takst. Det fremgikk videre at det ikke var betydelige råteskader, noe som indikerte at oppfukting i veggen hadde oppstått relativt nylig. Det ble lagt til grunn redusert dreneringsfunksjon som følge av elde og slitasje. Firma I. viste til at firma B. hadde priset utbedring til kr 535 556.

Kjøper har anført at det foreligger mangelsansvar etter avhl. §§ 3-2 og 3-7. Kjøper har særlig vist til at skadene som var avdekket skyldtes konstruksjonsfeil/skade ved dreneringen. Disse forholdene var til stede før risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4. Videre ble det vist til at dreneringen var 29 år gammel og at den hadde fått TG 1. Rom under terreng ble gitt TG 2, uten at det var målt noe fukt i den forbindelse. Kjøper viste til FinKN 2024-306.

Kjøper har fremsatt krav om prisavslag etter avhl. § 4-12 på kr 614 533, krav om erstatning for advokatutgifter kr 55 460, samt forsinkelsesrente fra 30 dager etter 25.7.23, jf. rentel. § 2.

Forsikringsforetaket har anført at det ble reklamert for sent, jf. avhl. § 4-19. Foretaket anførte videre at det var påregnelig med kostnader til oppgraderinger og vedlikehold, og at boligen var i samsvar med kjøpers forventninger, jf. avhl. § 3-2. Det ble også vist til at forholdet hadde oppstått etter risikoens overgang, jf. avhl. § 2-4.

Sekretariatets konklusjon:

Sekretariatet ga kjøper medhold. Sekretariatet la til grunn at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og viste til at lekkasjen på kjøkkenet ble avdekket 2.9.22, og at kjøper reklamerte den 2.11.22. Videre kom sekretariatet til at begge forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2. Det ble bl.a. lagt vekt på at både kjøkken og drenering ble gitt TG 1 ved salget, jf. bl.a. FinKN 2023-278 og FinKN 2024-897.

Finansklagenemnda Eierskiftes begrunnelse

Sekretariatet la i sin vurdering til grunn at det var reklamert rettidig, jf. avhl. § 4-19, og at begge forholdene utgjorde mangler etter avhl. § 3-2 første ledd. Det ble bl.a. lagt vekt på at både kjøkken og drenering ble gitt TG 1 ved salget. Nemnda har kommet til samme konklusjon og tiltrer sekretariatets begrunnelse.

Etter fradrag for standardheving og kjøpers egenandel iht. avhl. § 3-1 fjerde ledd, ble kjøper tilkjent et prisavslag på kr 250 000. Det ble i den forbindelse fremholdt følgende fra sekretariatets side:

Etter sekretariatets syn kunne partene med fordel ha klargjort hvilke kostnader det tas utgangspunkt i. Da det foreligger ulike pristestimater hvor det er noe ulikt hva arbeidet omfatter, finner vi at utmålingen i stor grad blir skjønnspreget.

Dersom utbedringen vil medføre en berikelse for kjøper, enten i form av standardheving, forlenget levetid, eller utsatt fremtidig vedlikehold, skal dette hensyntas ved utmålingen, jf. f.eks. FinKN 2023-126.

Sett i lys av boligens alder og synlige tilstand, samt de risikoopplysninger som ble gitt ved salget, må det etter vårt syn gjøres et betydelig standardhevingsfradrag i denne saken. Det vises her særlig til at kjøper ved utbedringen vil få en helt ny og velfungerende drenering, nytt gulv i alle rom, ny isolasjon i vegger osv. Det må også legges til grunn at dreneringen var 28 år gammel og at det er tale om en eldre bolig. Selv om dreneringen var gitt TG 1, måtte kjøper likevel regne med noe alminnelig slitasje.

Det vises til at nemnda tidligere har gjort fradrag på ca. 50 prosent, jf. FinKN 2020-658 og FinKN 2020-642. Dreneringen var i de nevnte sakene henholdsvis 22 og 28 år gamle. Overflatene innvendig er ikke tilstandsvurdert, men det må antas at disse var fra byggeåret, jf. eksempelvis FinKN 2017-235, FinKN 2020-777 og FinKN 2021-1067.

I etterkant av sekretariatets vurdering har kjøper i sin nemndsansmodning forsøkt å imøtegå uklarheten omkring utbedringskostnadene:

Firma B. har priset utbedringskostnadene på drenering og innvendige skader til kr 535 556,- ink mva.

Firma K. har gitt et pristilbud på kr 648 298,-. Dette omfatter skader på kjøkken, drenering og følgeskader. Dreneringen utgjør isolert sett kr 202 250,- av dette.

R. AS har gitt et tilsvarende tilbud kun på dreneringen er på 145 063,- Terrasser osv. er da ikke medtatt. Prisen på, -ref. tilbudet fra K. er 30 000,- eks mva, 37 500,- inkl mva. R. sitt tilbud er derfor på kr 182 563,-

Når det gjelder dreneringen fremholdes følgende:

Det er da tale om en lokal utbedring av dreneringen der sammen klemmingen er påvist, altså ikke ny drenering rundt hele bygningsmassen. Dreneringen blir ikke fornyet i sin helhet. På det tidspunktet dreneringen må byttes p.g.a alder, må hele dreneringen tas. Det skal følgelig ikke gjøres noe fradrag for alder på dreneringen.

Nemnda har funnet spørsmålet utfordrende, gitt at foretaket ikke har kommentert spørsmålet i klagesvaret og heller ikke inngitt merknader til nemndsansmodningen. I foretakets brev fra 27.2.24 fremheves følgende:

Når gamle materialer/metoder erstattes med nye medfører det et redusert fremtidig vedlikeholdsbehov for eiendommen. Utbedring av dreneringen samt boligens kjeller vil gi en utførelse etter dagens kunnskap og produkter, samt fem års reklamasjonsrett mot utførende håndverker iht. "lov om håndverkertjenester".

Normal levetid for drenering er 20-60 år. Finansklagenemnda har i sin praksis lagt til grunn at en drenering som er ca. 30 år ikke utgjør en mangel etter avhendingsloven, jf. FinKN-2017-274 og FinKN-2017-276.

Tilsvarende gjelder for innvendig utbedring. Ifølge SINTEF Byggforsk har vegger mot terreng levetid på 20 – 60 år. De er således innenfor intervallet hvor utskiftning er påregnelig.

Her er dreneringen og underetasjen på nåværende tidspunkt 28 år. Det må derfor foretas et betydelig alders- og standardhevingsfradrag, all den tid man ved utbedring får ny drenering, samt utbedring innvendig.

Kjøper har altså vist til at firma B. har "priset utbedringskostnadene på drenering og innvendige skader til kr 535 556,- ink mva.". Nemnda finner derfor å ta utgangspunkt i dette som rimeligste forsvarlige utbedringsmetode. Foretaket har som nevnt ikke imøtegått dette og heller ikke fremlagt noe alternativ.

Når det gjelder fradraget for den fordelen kjøper oppnår gjennom utbedringen (forlenget levetid/standardheving), legger nemnda til grunn at kjøper vil få ny drensplast, nytt drensrør og ny terrasse/ny del av terrasse. Påstanden "på det tidspunktet dreneringen må byttes pga. alder, må hele dreneringen tas" er noe tynt dokumentert. Det er for nemnda også uklart hvorfor man må drenere det aktuelle hjørnet på nytt når man en dag drenerer rundt hele huset.

Når det gjelder kjøkkenet, er nemnda derimot enig med kjøper i at det ikke bør foretas noe fradrag. Utbedringskostnaden er her kr 45 213.

Nemnda bemerker at det er foretaket som i utgangspunktet har bevisbyrden for at det skal gjøres fradrag ved utmålingen, samt for fradragets størrelse. I denne saken har foretaket som angitt i ytterst begrenset grad kommentert spørsmålet. Ved den skjønnsmessige vurderingen må det videre utvises forsiktighet ved fastsettelsen av fradraget, slik at det ikke gjøres fradrag for mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør, jf. bl.a. LE-2018-139580 og Benestad Anderssen (2008) s. 292.

Alle forhold tatt i betraktning finner nemnda at samlet prisavslag kan settes til kr 500 000.

Når det gjelder spørsmålet om erstatning for utgifter til advokat, kan det stilles spørsmål ved om avvikene omfattes av selgers kontrollansvar etter avhl. § 4-14 første ledd. Kontrollansvaret bedømmes normalt strengt, og det sentrale er om forholdet er noe selger eller selgers kontraktsmedhjelpere objektivt sett kunne kontrollere, jf. bl.a. HR-2022-192-A, FinKN 2022-637 og FinKN 2023-448. Det sentrale er altså om mangelen kunne vært avverget av selger eller selgers kontraktsmedhjelpere. Foreligger det handlingsalternativer på selgers hånd som ville avverget mangelen, foreligger det kontrollansvar, jf. flertallet i FinKN 2023-568 med henvisning til HR-2022-192-A.

Spørsmålet innbyr til tvil, men etter en samlet vurdering finner nemnda at avvikene må anses å ligge innenfor selgers kontrollsfære. Nemnda legger vekt på at takstmannen kunne ha sett hvordan drengsplasten var avsluttet under terrenget, akkurat der hvor lekkasjen oppsto. Han kunne også ha avdekket at terrengfallet var uheldig, samt ha registrert at det delvis manglet klemlist/toppliste (på brun knotteplast).

Når det gjelder erstatningsutmålingen er følgende fremholdt i kjøpers nemndsansmodning:

Det fremlegges fakturaer for juridisk bistand på samlet sett på kr 85 188,-. Av dette så har boligkjøperforsikringen dekket kr 29 727,-, det har medgått 23,5 timer. Kr 55 460,- kreves dekket etter avhendingslova § 4-14 jf § 7-1 (...).

Etter fast nemndspraksis kan kjøper kun kreve dekket av selger utlegg til advokat som ikke er dekket under annen forsikring. Det må mao. foreligge et reelt økonomisk tap på kjøpers hånd.

Nemnda har ikke nærmere opplysninger om kjøpers boligkjøperforsikring, og foretaket har heller ikke problematisert dette. Beløpet på kr 85 188 fremstår etter nemndas syn som en rimelig og forsvarlig advokatkostnad i anledning nemndssaken. Kjøpers krav på kr 55 460 tilkjennes derfor, dog under forutsetning av at dette er et faktisk utlegg på kjøpers hånd.

Forsinkelsesrente er krevd og tilkjennes også.

Avgjørelsen er enstemmig.

Finansklagenemnda Eierskiftes konklusjon

Kjøper gis delvis medhold.

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